Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt, Flur 1 Lennach-Buchhorn

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Brunnenäcker“

Begründung mit Nachtrag

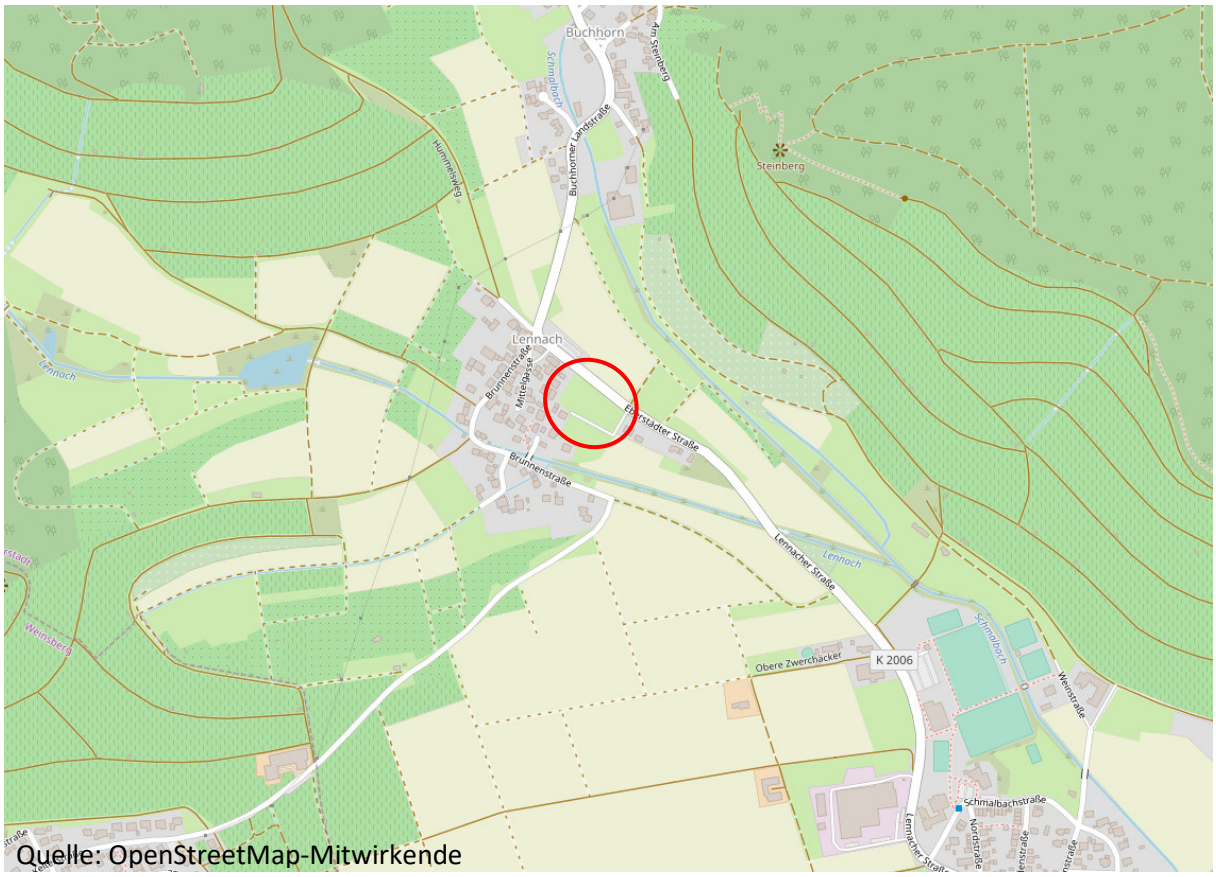
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Eberstädter Teilorts Lennach. Im Osten und Westen schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an, im Norden grenzt es an die K 2006 und im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11/1, 69/1, 70 und 70/1.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Gemeinde Eberstadt, aus Rücksicht auf Naturgüter sowie aufgrund ihrer peripheren Lage, als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Demnach sollen nur noch Wohngebiete für die eigene Bevölkerung entstehen.

Die Gemeinde Eberstadt hat seit 26 Jahren keine Wohnbauflächen mehr erschlossen. Aus diesem Grund ist die Nachfrage, insbesondere von Familien aus der Gemeinde, nach Wohnbauflächen enorm hoch. Viele Familien haben die Gemeinde Eberstadt aus Mangel an Bauplätzen bereits verlassen. Nun ist es der Gemeinde Eberstadt gelungen, im Baugebiet Kirchhofäcker-Krautgärten 32 Bauplätze erschließen zu können. Die Bauplätze wurden per Bewerbungsverfahren vergeben und waren fünffach überzeichnet. Die Gemeinde Eberstadt sieht sich damit nachweislich mit einem hohen örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen konfrontiert.

Im Ortsteil Lennach sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Demnach sind die örtlichen Perspektiven zur Baulandentwicklung sehr begrenzt. Um der Entwicklungsnotwendigkeit von Lennach sowie der massiven Nachfrage Rechnung zu tragen, macht die Gemeinde Eberstadt im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens Gebrauch vom Verfahren nach § 13b BauGB. Dieses Verfahren wurde durch den Gesetzgeber zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Im Ortsteil Lennach möchte die Gemeinde mit dem Baugebiet „Brunnenäcker“ so zumindest eine überschaubare Anzahl an Bauplätzen generieren, um damit bspw. den jungen Einwohnern des Ortsteils Lennach eine Bleibeperspektive zu ermöglichen und einen Beitrag zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung zu leisten. Mit der Realisierung des Baugebiets wird zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Lennach nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Daran wird insbesondere vor dem Hintergrund festgehalten, dass es sich um einen geringen Flächenumfang landwirtschaftlicher Flächen handelt, die sich aktuell als extensiv genutzte Wiesenflächen darstellen und im südlichen Bereich eine Hanglage vorweisen.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf im Ortsteil Lennach besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt im nördlichen Bereich nach Südosten ab, im südlichen Bereich stellt sich das Plangebiet als nach Süden geneigter Hang dar. Der höchste Punkt liegt mit etwa 215,0 m üNN am nordwestlichen Gebietsrand, der niedrigste Punkt befindet sich im Südosten bei etwa 209,5 m üNN.

Das Plangebiet wird momentan zum einen als Gartenanlage und zum anderen als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Ein am westlichen Gebietsrand liegendes Wohnhaus wird über einen unbefestigten und im Kataster nicht erfassten Weg erschlossen, der im Nordosten an die Eberstädter Straße anschließt. Der Weg verläuft entlang des östlichen Gebietsrands in südlicher Richtung und quert das Plangebiet mittig nach Nordwesten in Richtung des Wohnhauses „Eberstädter Straße 10“.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die im Norden bestehende „Eberstädter Straße“ / K 2006 an das inner- und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss des Plangebiets an die „Eberstädter Straße“ / K 2006 erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der mit seiner abschließenden Wendemöglichkeit eine Befahrung auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Der Anliegerweg wird als gemischtgenutzte Verkehrsfläche konzipiert, da dort nur die Zufahrt zu den dort entstehenden Einfamilienhäusern gewährleistet werden muss.

Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Die Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten. Aufgrund der gegebenen Topografie, bei der die rückwärtige Seite der im Süden liegenden Bauplätze zum Teil deutlich niedriger als die geplante Straße ist, wird die EFH auf diesen Grundstücken vergleichsweise etwas höher festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe (HGP) ist dort so bemessen, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert wird und insgesamt harmonische Gebäudehöhen entstehen. Die Bauherren haben so die Möglichkeit die innere Aufteilung der Gebäudeebenen flexibel zu gestalten und beispielsweise ein zusätzliches Hanggeschoss zu realisieren, von welchem man annähernd ebenerdig in den südlich anschließenden Grundstücksbereich gelangt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Die maximale Wohnungszahl pro Gebäude wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und auf den dafür vorgesehenen Flächen zu liegen. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Im Westen des Plangebiets (Flst. 11/1) ist eine private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Gartenanlage“ festgesetzt, die über die bestehende Eberstädter Straße / K 2006 erschlossen ist. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der bisherigen Nutzung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach, Walmdach und Zeltdach festgesetzt. Durch die Regelung zu den Gebäudehöhen (vgl. Textteil Nr. 1.2) mit der Festlegung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Kombination mit der zulässigen Dachneigung von 25° - 40° für die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) ergeben sich maximal zweigeschossige Gebäude.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von mindestens 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der gemischtgenutzten Anliegerstraße gewährleistet werden.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen in Form eines zirka 100 m nordwestlich entfernten Spielplatzes, in der Eberstädter Straße / Buchhorner Landstraße, der somit innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder einzugrünen und um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist umlaufend eine Begrünung durch Bäume festgesetzt. Weiterhin ist je 500 m^2 Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Diese dienen der Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten offenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Um die Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs auf den umliegenden Feldwegen und Flächen dauerhaft zu gewährleisten, wird plangebietsseitig im Osten zum vorhandenen Feldweg und im Süden zur vorhandenen Wiesenfläche eine 1 m breite „landwirtschaftliche Schutzfläche“ vorgesehen, auf welcher bauliche Anlagen (auch Stellplätzen) sowie Einfriedungen und Pflanzungen unzulässig sind.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation in der Brunnenstraße eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur im Süden hergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zusammengefasst weiter zu dem geplanten Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 48/1 südöstlich des Plangebiets geleitet. Hier wird das Regenwasser gedrosselt an den Vorfluter “Lennacher Bach“ abgegeben. Bei Starkregenereignissen kann das anfallende Niederschlagswasser hier zwischengespeichert und zeitverzögert abgegeben werden.

9. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets **davon:**	**ca.**	**57 Ar**	**100 %**
- Baufläche (WA)	ca.	43 Ar	75 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	8 Ar	14 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	6 Ar	11 %
Anzahl der Bauplätze Durchschnittliche Bauplatzgröße		8 5,1 Ar	

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.700 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt. (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft

und dargestellt (vgl. Anlage 2 der Begründung). Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 03.03.2020 / 11.06.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang und zur Pflanzbindung

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein

2. Ermittlung der Umweltbelange

roosplan
Stadt- und Landschaftsplanung
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE
Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON
07131 994-380

E-MAIL
bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET
www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN

LEV Landschaftserhaltungsverband für den Landkreis Heilbronn e.V.

LANDKREIS HEILBRONN

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE

a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE

1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt, Flur 1 Lennach – Buchhorn

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brunnenäcker“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.05.2020 – 26.06.2020:
Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.05.2020 – 19.06.2020:

Anregungen von	**Inhalt der Anregungen**	**Beschluss des Gemeinderats**
1. Terranets BW GmbH vom 18.05.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 19.05.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
3. Stadt Weinsberg vom 19.05.2020	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
4. Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“ vom 19.05.2020	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten des GVV „Raum Weinsberg“ keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
5. Polizeipräsidium Heilbronn vom 20.05.2020	Nach Durchsicht der Unterlagen im Internet kann Ihnen mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vorliegen. Es wird jedoch gebeten, beim Anschluss des Plangebietes an die Eberstädter Straße / K 2006 sowie der Wendemöglichkeit im Anliegerweg rechtzeitig eine Verkehrsschau zu beantragen, damit z.B. die entsprechende Beschilderung festgelegt werden kann.	Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Verkehrsschau wird seitens der Gemeindeverwaltung nach Fertigstellung der Erschließung angestrebt.
6. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 25.05.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
7. Gemeinde Erlenbach vom 26.05.2020	Vielen Dank für Ihr Schreiben zur Beteiligung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker“ in Eberstadt-Lennach. Belange oder Aufgaben der Gemeinde Erlenbach werden durch den geplanten Bebauungsplan nicht berührt. Eine besondere Stellungnahme wird nicht erteilt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Vodafone BW GmbH vom 02.06.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
9. Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion vom 03.06.2020	Mit Vollzug der Forstreform 2020 sind die Zuständigkeiten des bisherigen Referats 82 des Regierungspräsidiums Tübingen auf das Referat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg übergegangen. Wir sind daher seit dem 1.1.2020 als Träger öffentlicher Belange für forstliche Belange und Waldinanspruchnahmen landesweit zuständig. Von dem Bebauungsplan „Brunnenäcker“ in der Gemeinde Eberstadt, Ortsteil Lennach, sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Durch den Bebauungsplanentwurf werden forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich. Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn erhält eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme.	Kenntnisnahme und Beachtung.
10. Abwasserzweckverband Unteres Sulmtal vom 04.06.2020	Zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 14.05.2020 - zu vgl. Betreff - darf ich Ihnen mitteilen, dass die Belange des Abwasserzweckverbands Unteres Sulmtal mit Stand heute nicht betroffen sind oder berührt werden.	Kenntnisnahme.
11. Netze BW GmbH vom 04.06.2020	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.	Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation wurde vorgesehen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	
12. Stadt Neuenstadt a. K. vom 05.06.2020	Die Stadtverwaltung Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
13. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 06.06.2020	Nach Prüfung der uns mit dem o.g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zur Bebauungsplan „Brunnenäcker“, wie folgt, Stellung: **<u>Bebauungsplan</u>** Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes an die Wasserversorgung kann von der Eberstädter Straße erfolgen. In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 4,0 bar und ist somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend. Die Lage der Wasserversorgungsleitungen ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.	 Kenntnisnahme. Auf den Bauplätzen sind zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant. Die maximalen Gebäudehöhen wurden im Plan ergänzt. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Zur Sicherung der Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.	Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung.
	Wir bitten darum, im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanbereichs eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 3,0 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen.	Ein Schutzstreifen für die Wasserversorgung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Im Rahmen der Ausbauplanung wird der vorgegebene Schutzstreifen entsprechend berücksichtigt.
	Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit der Feuerwehr abzustimmen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Gemeinde als Wasserversorger keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz in der Straße hinausgeht, erfolgt.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Abstimmung zwischen der Gemeindeverwaltung und Feuerwehr ist erfolgt. Ein unterirdisches Löschwasserbecken wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Nordwesten des Plangebiets auf Flst. 96 errichtet.
	<u>Allgemein</u>	
	Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.	Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung.
	Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.	Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung.
	<u>Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1, gilt Folgendes:</u>	
	Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).	Kenntnisnahme und Beachtung.
	Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.	
	Tabelle 1 - Versorgungsdrücke (SP)	

	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze

Anregungen von	Inhalt der Anregungen			Beschluss des Gemeinderats
	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	
	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	
	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	
	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	
	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	
	Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen. Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden. Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapfstelle zur Verfügung. Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen. Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden. **<u>Schlussbestimmung</u>** Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen. Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Gniffke, unter ☎ 07131 / 562511, Handy 0172 / 6689684, E-Mail: s.gniffke@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.			Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
14. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 08.06.2020	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 14. Mai 2020 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
15. Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.06.2020	**Raumordnung** Bei jeder Bauleitplanung ist die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs.3 BauGB im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung sind zu pauschal und müssen ergänzt werden. Insbesondere sollten noch Ausführungen zum aktuellen Bedarf an neuen Wohnbauflächen ergänzt werden. In dem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Eberstadt gemäß PS 2.1.1 (Z) LEP 2002 zur Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn gehört und als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung gemäß PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesen ist.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde Eberstadt hat in den vergangenen rund 25 Jahren kein Baugebiet in einem ihrer Ortsteile erschlossen. Mit dem Baugebiet „Brunnenäcker“ möchte die Gemeinde mittel- bis langfristig Wohnbauflächen schaffen, um insbesondere ihren jungen Einwohnern des Ortsteils Lennach eine Bleibeperspektive zu ermöglichen. Um dies zu ermöglichen soll mit diesem Baugebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.
	Wir weisen auch auf die vom Regionalverband Heilbronn-Franken für die Gemeinde Eberstadt im PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Bruttowohndichte von 50 EW/ha hin. Derzeit errechnet sich, bei Annahme einer Belegungsdichte von 2,1 EW/Whg. und der Fläche des Plangebietes von 0,57 ha eine Siedlungsdichte von ca. 44 EW/ha. Aus diesen Gründen regen wir eine dichtere Bebauung an. Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gesamtgemeinde angesehen werden, d.h. es kann daher in den Gemeinden Gebiete mit etwas höheren Dichten und auch Gebiete mit niedrigerer Dichte geben. Daher sind Einzelplanungen, wie hier der Bebauungsplan „Brunnenäcker“, regelmäßig im Sinne der Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.	Kenntnisnahme. Aufgrund der sich ergebenden attraktiven Ortsrandlage besteht im Plangebiet auch eine Nachfrage nach größeren Baugrundstücken. Ein Ausgleich durch eine dichtere Bebauung in anderen Baugebieten wird angestrebt, sodass sich die Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha im Gesamtdurchschnitt von Eberstadt ergibt.
	Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.	Kenntnisnahme.
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.	Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Hinweis: Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme.
16. Regierungspräsidium Freiburg vom 09.06.2020	**B Stellungnahme**	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbaubehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Kenntnisnahme.
	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	
	Keine	Kenntnisnahme.
	2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	
	Keine	Kenntnisnahme.
	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
	Geotechnik	
	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.	Kenntnisnahme.
	Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis i).
	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.	
	Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	Boden	
	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme.
	Mineralische Rohstoffe	
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
	Grundwasser	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Das Planungsvorhaben liegt INNERHALB der Wasserschutzzone III (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "WSG ZWECKVERBAND EBERBACHGRUPPE" (LUBW-Nr. 125080; Datum der Rechtsverordnung: 15.04.1969; Landratsamt Heilbronn). Dieses Wasserschutzgebiet wurde fachtechnisch neu abgegrenzt, wobei die Wasserschutzzone II (engerer Zustrombereich) vergrößert wurde. Im fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet grenzt das Planungsvorhaben direkt an die Wasserschutzzone II. Ein kleiner Bereich des Flurstückes 69/1 liegt innerhalb dieser Wasserschutzzone. Aus Gründen des Grundwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass das Planungsvorhaben oberstromig im direkten Zustrom der Schutzzonen I des Wasserschutzgebietes liegt. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme. Hinweis h) wird entsprechend angepasst.
	Bergbau	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
	Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: „Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Eberstadter Grubenfeld IV“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. IS. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.“	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis j).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. **Allgemeine Hinweise** 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 Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
17. Gemeinde Bretzfeld vom 09.06.2020	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Bretzfeld ist nicht von der Planung berührt. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme und Beachtung.
18. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 18.06.2020	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 sind beim Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen. Für die Gemeinde Eberstadt ist ein Dichtewert von 50 EW/ha festgelegt, da die Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum nach Plansatz 2.1.2 LEP 2002 liegt. Anhand einer Plangebietsgröße von 0,57 ha sowie anhand von 8 Bauplätzen für Einfamilienhäuser lässt sich ein Dichtewert ermitteln, der knapp unter dem Mindestwert nach Plansatz 2.4.0. Abs. 5 liegt. Wir tragen aufgrund der geringen Unterschreitung sowie der Lage im Ortsteil Lennach keine Bedenken vor und gehen an dieser Stelle von einer Ausnahme aus. Um dem Ziel der Raumordnung dennoch gerecht zu werden, sollte die Unterschreitung durch zukünftige vergleichbare Planungen im Außenbereich ausgeglichen werden.	Kenntnisnahme. Aufgrund der sich ergebenden attraktiven Ortsrandlage besteht im Plangebiet auch eine Nachfrage nach größeren Baugrundstücken. Ein Ausgleich durch eine dichtere Bebauung in anderen Baugebieten wird angestrebt, sodass sich die Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha im Gesamtdurchschnitt von Eberstadt ergibt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die Gemeinde Eberstadt ist aus Rücksicht auf Naturgüter sowie aufgrund ihrer peripheren Lage als Gemeinde mit Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2 (Ziel der Raumordnung) festgelegt. D.h. es sollen nur noch Wohngebiete für die eigene Bevölkerung entstehen. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne kann im Rahmen der Eigenentwicklung nicht in Ansatz gebracht werden. Für die Bedarfsbegründung ist folglich der Nachweis zu führen, dass es für das 0,57 ha große Wohngebiet einen konkreten Bedarf aus der eigenen Bevölkerung gibt.	Kenntnisnahme. Es wird auf die auf die in der Begründung dargelegte Erfordernis der Planaufstellung in der Begründung verwiesen, wonach in der Gemeinde Eberstadt und auch explizit im Ortsteil Lennach ein Bedarf an Wohnraum bzw. neue Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung vorliegt und keine kurz- bis mittelfristig verfügbaren Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar sind (siehe Begründung Nr. 2).
	Zu den Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Begründung haben wir folgende Anmerkungen. Dass die Gemeinde Eberstadt in den kommenden Jahren wachsen wird, sollte statistisch belegt werden. Die Aussage, es gebe keine Flächen für den Wohnbau im Hauptort, kann angesichts vorhandener Wohnbauflächenreserven nicht geteilt werden. Diese gibt es darüber hinaus auch im Ortsteil Hölzern. Weiter wären die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft, jedoch trat am 29.11.2020 der Bebauungsplan „Kirchhofäcker – Krautgärten“ in Kraft. Das ca. 2,5 ha große Neubaugebiet ist dem Innenentwicklungspotential zuzuordnen. Wir halten Korrekturen bzw. Ausführungen zu den genannten Punkten für erforderlich.	Kenntnisnahme. Die genannten Anmerkungen wurden berücksichtigt und die Ausführungen zur Bedarfsdarlegung und Erforderlichkeit der Planung wurden in der Begründung entsprechend ergänzt (siehe Begründung Nr. 2).
	Da die Planungsfläche teilweise in einem nach der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur I ausgewiesenen Bereich liegt, regen wir an, die Landwirtschaftsbehörde zu beteiligen. Außerdem liegt ein Teil der Fläche „Brunnenäcker“ im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Wir weißen darauf hin, dass der Biotopverbund nach §21 NatSchG von öffentlichen Planungsträgern zu berücksichtigen ist.	Die Landwirtschaftsbehörde wurde beteiligt (siehe Stellungnahme 19). Gemäß des aktualisierten Fachplans Landesweiter Biotopverbund im Offenland mit Stand 2020 befindet sich das Plangebiet in keinem landesweiten Biotopverbund.
	Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Bedenken.	Beachtung.
19. Landratsamt Heilbronn vom 19.06.2020	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: **Naturschutz** Innerhalb des Plangebietes gibt es kein geschütztes Biotop oder andere Schutzkulissen.	 Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Im noch vorzulegenden artenschutzrechtlichen Gutachten sollen vor allem die Artengruppen Vögel, Säugetiere und Reptilien untersucht werden. Sollten sich innerhalb des Plangebietes Bäume mit Totholzanteilen befinden, sind diese auf totholzlebende Käfer zu untersuchen.	Die Artengruppen Vögel, Säugetieren und Reptilien wurden entsprechend untersucht (siehe Anlage 2, Kapitel 3.2.1). Totholz wurde bei der Begehung nicht vorgefunden.
	Wir begrüßen die vielen im Textteil des Bebauungsplanes bereits enthaltenen Festsetzungen zugunsten von Natur und Arten.	
	Aus unserer Sicht sind weitere Ergänzungen erforderlich:	
	● Bzgl. des Pflanzzwangs unter 1.11a) ist ergänzend festzulegen, dass wegfallende Bäume zu ersetzen sind.	Kenntnisnahme. Festsetzung 1.11 a) wird entsprechend ergänzt.
	● Unter 1.12 ist die Pflege noch anzugeben: Diese extensive Wiesenpflege sollte eine ein-bis zweischürige Mahd mit Abräumen vorsehen. Mulchen oder Düngen ist unzulässig.	Kenntnisnahme. Die Festsetzung 1.12 wurde mit der Festsetzung 1.9 zusammengefasst bzw. auf diese reduziert (vgl. Festsetzung 1.9), da innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Da es sich bei den entsprechenden Flächen um eine private Grünfläche (mit dem Nutzungszweck „Gartenanlage“) handelt, wurden die Festsetzungen auf die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen sowie eine Pflanzbindung für die vorhandenen Einzelbäume (vgl. Festsetzung 1.12 und Planteil) beschränkt. Die Festsetzung des Nutzungszwecks orientiert sich dabei an der bisherigen Nutzung.
	● Eine Eingrünung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft ist zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild erforderlich. Es wird vorgeschlagen festzusetzen, dass die Grundstücke unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Schutzfläche an den Grenzen zur freien Landschaft mit einer gebietsheimischen Feldhecke einzugrünen sind.	Kenntnisnahme. Aufgrund der angrenzenden Eberstädter Straße im Norden ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert (siehe auch Kapitel 7 der Begründung).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• Der Hinweis zum Textteil Punkt h) Empfehlung Vogelschutzglas zu Grün- und Außenbereichsflächen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als verbindliche Festsetzung aufzunehmen und kann gerne auch wie folgt formuliert werden: *„Die den Grün- und Außenbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten sind bei größeren Glas- und Fensterflächen mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. Z. B. vertikale Linien (mind. 5mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster“.* Fachliche Informationen zum Thema finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht 2012.pdf“.	Kenntnisnahme. Hinweis h) wird als Festsetzung 1.10 g) aufgenommen.
	Landwirtschaft Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12. 12. 1969 - 4 C 105. 66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).	Kenntnisnahme. Ausführungen zur Flächeninanspruchnahme sind in der Begründung enthalten, an diesen wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund des geringen Flächenumfangs der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen von ca. 0,5ha, festgehalten. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt, z.B. in dem keine ungünstig geschnitten und kleinteiligen Restflächen mit erschwerter Bewirtschaftung verbleiben. Durch zwischen die Bauflächen und die landwirtschaftlichen Flächen angeordnete Grünflächen und Feldwege ist die Beeinträchtigung der Ackernutzung minimiert. Zudem sind bei der Bauleitplanung nicht nur die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, sondern zum Beispiel auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung oder die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB). Diesen Belangen wird hier der Vorrang eingeräumt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<u>Hinweise</u>	
	Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und eingehalten werden.	Kenntnisnahme. Ein Landwirtschaftlicher Schutzstreifen von 1m Breite ist im Süden zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt und von zukünftigen Einfriedungen und Anpflanzungen freizuhalten (vgl. Festsetzung 1.8). Zu Feldwegen ist mit jeglichen Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften 2.2), zudem ist der im Osten des Plangebiets angrenzende Feldweg (Flst. 68) ausreichend breit bemessen. Somit sind die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs ausreichend berücksichtigt.
	Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.	Beachtung.
	Straßen und Verkehr	
	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Lennach und grenzt direkt an die K 2006 an. Straßenbaurechtlich befindet sich das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrt.	Kenntnisnahme.
	Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt gelten die Anbauabstände gem. § 22 Abs. 1 StrG BW. Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten.	Kenntnisnahme. In einem Schreiben des Amts für Straßenwesen und Verkehr vom 25.10.2019 bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets. Die Gemeindeverwaltung möchte im Rahmen des Baugebiets den OD-Stein versetzen, wodurch das Plangebiet künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und die eine entsprechende Anbaubeschränkung entfällt. Außerdem ist laut dem besagten Schreiben mit keinen hohen Verkehrsmengen an dieser Stelle zu rechnen.
	Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen neuen Anschluss an die K 2006, der als abknickender Anliegerweg in einem Wendehammer endet. Die einzelnen Grundstücke werden über den neuen Anliegerweg erschlossen. Der zusätzliche neue Anschluss an die K 2006 ist unproblematisch, da in diesem Bereich mit keiner hohen Verkehrsmenge zu rechnen ist. Für den neuen Anschluss an die K 2006 ist eine Vereinbarung mit dem Landratsamt Heilbronn zu schließen, in der die Durchführung, die Kosten und die späteren Unterhaltungsverhältnisse geregelt werden.	Kenntnisnahme. Die Gemeinverwaltung wird mit dem Landratsamt eine Vereinbarung zum Anschluss an die Kreisstraße schließen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Der Anliegerweg ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, was in einem solchen kurzen Abschnitt akzeptabel ist. Zudem endet die Straße in einem Wendehammer, wonach davon auszugeben ist, dass dort nur Anliegerverkehr verkehrt und kein Durchgangsverkehr unterwegs ist. Sofern eine Erweiterung der Straße in Zukunft geplant ist, sollte zwingend ein Gehweg mit Hochbord ausgebaut werden.	Kenntnisnahme. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht geplant und mit dieser Anordnung der Baugrundstücke auch nicht umsetzbar.
	Bei der Straßenplanung innerhalb des Gebiets sind die Schleppkurven zu beachten. Es muss insbesondere auch im Bereich des Wendehammers genug Platz vorhanden sein, dass auch größere Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge problemlos rangieren können.	Kenntnisnahme. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass auch größere Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge wenden können.
	Es ist darüber nachzudenken, die Ortstafel entsprechend zu versetzen, damit das Plangebiet zumindest verkehrsrechtlich innerorts liegt und die Geschwindigkeit damit auf 50 km/h begrenzt würde.	Kenntnisnahme. Die Gemeindeverwaltung wird dies im weiteren Verfahren prüfen.
	Entgegen der textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.2 a) sind Einfriedungen in Einmündungsbereichen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig.	Kenntnisnahme. Die Sichtfelder liegen auf öffentlichem Grund, dort sind keine Einfriedungen vorgesehen. Die Anregung wird in Abstimmung mit dem Fachbereich „Straßen und Verkehr“ weiterverfolgt.
	Wir begrüßen die Stellplatzverpflichtung von 2 SP/WE.	Kenntnisnahme.
	Die Sichtfelder, besonders im Erschließungsbereich, müssen stets gegeben sein und dürfen nicht durch Einfriedungen, Mauern, hohe Bepflanzung, usw. beeinträchtigt sein.	Im öffentlichen Bereich sind die notwendigen Sichtfelder eingehalten. Im privaten Bereich sind die Sichtfelder durch die Bauherren zu beachten.
	Grundwasser	
	Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke in Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets Zweckverband Eberbachgruppe liegen. Die Entfernung zu einer der Fassungen beträgt weniger als 200 Meter.	Kenntnisnahme. Ein Hinweis ist bereits enthalten (siehe Hinweis h).
	Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.	Beachtung.
	Altlasten sind nicht vorhanden.	Kenntnisnahme.
	Abwasser	
	Sollten Sie eine fachtechnische Stellungnahme wünschen, legen Sie bitte folgende Unterlagen bzw. Nachweise vor: ● Ausreichende Kläranlagenkapazität. ● Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation.	Kenntnisnahme. Die Entwässerung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Auf Flst. 48/1 wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Rückhaltebecken erstellt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung im Trennsystem zwingend erforderlich ist. • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. • Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers. • Ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben? • Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen.	
	<u>Hinweis</u> Ein Nachtrag des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) ist erforderlich, falls das ausgewiesene Gebiet noch nicht enthalten ist.	Die Fläche ist nicht im AKP enthalten. Der AKP wird aktualisiert.
	Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.	
	Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer ist generell festzusetzen: *Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.*	Kenntnisnahme. Die Festsetzung ist bereits enthalten (siehe Festsetzung 1.10 e).
	Boden Die Böden im Plangebiet sind hochwerte Parabraunerden mit einer hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen.	Kenntnisnahme.
	Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.	Kenntnisnahme. Hinweis f) wird entsprechend geändert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.	
	Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m^2 ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Parabraunerden) in Anspruch genommen werden, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.	Kenntnisnahme. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten bestellt.
	Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.	Kenntnisnahme.
	Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.	Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits enthalten (siehe Hinweis b).
	Bautechnik	
	● Die EFH-Bezugshöhen gem. Pkt. 1.3 sind noch anzugeben.	Kenntnisnahme. Dies erfolgt auf Grundlage der Straßenplanung, welche im weiteren Verfahren erarbeitet wird. Zur Auslegung wurden die Bezugshöhen festgesetzt.
	● Die max. Höhe baulicher Anlagen, der HGP ist gem. 1.2 b ebenfalls noch anzugeben.	Kenntnisnahme. Dies erfolgt auf Grundlage der Straßenplanung, welche im weiteren Verfahren erarbeitet wird. Zur Auslegung wurden die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.07.2020	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: Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist für die Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen und bei Einigung diese selbst zu beauftragen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
P1 Privatperson 1 vom 26.05.2020	Ich nehme Bezug auf den Vorentwurf Bebauungsplan „Brunnenäcker“ der am 12.05.2020 der von Ihnen beschlossen wurde. Hiermit lege ich gegen diesen Bebauungsplan Widerspruch ein. 1.) Das Flurstück 11/3 grenzt direkt an das Flurstück 69/1. Beide sind in meinem Besitz. Um eine größere Gartenfläche zu schaffen, wurde das Niveau des Flurstücks 69/1 auf einer Breite von ca. 8 Metern auf das Niveau des Flurstücks 11/3 angehoben. Wenn der Bebauungsplan so umgesetzt wir geht ein Teil unseres Gartens verloren. Das akzeptiere ich so nicht. 2.) Um eine Wendemöglichkeit zu schaffen wurde beim Pflastern des Hofs des Flurstücks 11/3 der Bodenbelag auf einer Breite von ca. 8 Metern auf das Flurstück 69/1 weitergeführt. Wenn der Bebauungsplan so umgesetzt wird geht ein Teil unseres Hofs verloren. Das akzeptiere ich so nicht. Ich bitte darum die Aktuell genutzte Flächen (Garten und Hof) des Flurstück 69/1, dem Flurstück 11/3 zu übertragen.	Kenntnisnahme. Im Rahmen eines Ortstermins zwischen dem Eigentümer, der Gemeindeverwaltung und dem Erschießungsplaner im Herbst 2020, wurden die angeführten Bedenken besprochen und Lösungen erörtert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	3.) Aus dem aktuellen Bebauungsplan ist für uns nicht Transparent welche Höhe das Flurstück 70 am Ende haben wird. Da aktuell das Gefälle zu diesem Flurstück durch L-Betonsteine abgefangen wird gehe ich davon aus, dass wir nach der Erschließung ein verändertes Gefälle haben werden und wir an der Herstellung einer vernünftigen Lösung nicht unerhebliche Kosten in Kauf nehmen müssten. Ich bitte, falls Zutreffend, dass die dafür anfallenden Kosten vom Verursacher übernommen werden. 4.) Im Bebauungsplan sieht es so aus, als würde die Erschließung des Baugebiets auch das Ausgleichen des Gefälles auf dem Flurstück 69/1 beinhalten. Falls ja, muss der Übergang vom Flurstück 69/1 zum Flurstück 11/3 so gestaltet werden, dass die vorhandene Funktion der Stützmauer nicht zum negativen beeinträchtigt wird und weiterhin zur Pflege und Instandhaltung erreichbar bleibt. Dafür anfallende Kosten werde ich nicht übernehmen. 5.) Aktuell könnten an der geplanten Straße die aus dem Baugebiet „Brunnenäcker“ kommt, der Verkehr aus der Richtung aus Eberstadt kommend, mit bis zu 100 km/h vorbeifahren. Der geplante Bürgersteig geht nur in Richtung Lennach. Der Fußweg in die Richtung nach Eberstadt erfordert somit ein Überqueren der L2006, was unter aktuell gegeben Situation gerade für Kinder auf dem Schulweg verantwortungslos wäre. Ich fordere darum, die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer so zu gestalten, dass der Verkehr auf der L2006 auch bei Aufreizung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit eine sichere Überquerung der L2006 ermöglicht. Versetzen der Position des Ortschilds in Richtung nach Eberstadt. Am Übergang der Straße aus dem Baugebiet in die L2006 einen Zebrastreifen oder vergleichbares für Radfahrer und Fußgänger. Vor und nach dem Zebrastreifen eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h.	
P2 Privatperson 2 vom 29.06.2020	Herr [redacted] gibt zu Bedenken, dass man doch noch einmal darüber nachdenken solle, aus dem Wendehammer eine Ringstraße zu machen. Der erste Entwurf hätte ihm viel besser gefallen. Man könnte die Ringstraße auch so legen, dass die existierenden Anrainer keinen Straßenbeitrag zahlen müssten.	Kenntnisnahme. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile hat sich die Gemeindeverwaltung für die im Plan abgebildete Erschließung entschieden. Demnach bringt eine Ringstraße u.a. eine größere Versiegelung sowie größere Grundstücke mit sich.