

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchhöfacker-Krautgärten“

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 15.04.2019 – 15.05.2019:

Vorlage zur Gemeinderatsitzung am 19.11.2019

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 11.04.2019	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kennnisnahme.
2. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2019	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 9. April 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kennnisnahme.
3. Abwasserzweckverband Unteres Sulmtal vom 15.04.2019	Unsere Aufgaben werden durch die Änderung des o. a. Bebauungsplans in Eberstadt nicht berührt. Haben Sie Fragen? Sie erreichen mich unter den unten aufgeführten Verbindungen.	Kennnisnahme.
4. Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“ vom 15.04.2019	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kennnisnahme.
5. Stadt Weinsberg vom 15.04.2019	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren und den örtlichen Bauvorschriften werden von Seiten der Stadtverwaltung Weinsberg keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kennnisnahme.
6. Gemeinde Langenbrettach vom 17.04.2019	Die Gemeinde Langenbrettach hat keine Bedenken für den Bebauungsplan „Kirchhöfacker-Krautgärten“ in Eberstadt. Benachrichtigung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (§3Abs. 2 bzw. §4 Abs.2 BauGB).	Kennnisnahme.
7. Stadt Neckarsulm vom 18.04.2019	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09.04.2019. Durch das genannte Bebauungsplanverfahren sind weder die Belange der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim, noch die Belange der Stadt Neckarsulm berührt. Es werden daher keine Anregungen oder Bedenken erhoben.	Kennnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
8. Netze BW GmbH vom 24.04.2019	<p>Zur Stromversorgung des geplanten Wohngebietes benötigen wir eine zusätzliche Umspannstation. Der Platzbedarf für eine Umspannstation beträgt 5m x 5m.</p> <p>Die für uns am besten geeigneten Stationsplätze haben wir in eine Kopie Ihres Planwerkes eingetragen. Wir schlagen vor, diese Flächen zu gegebenem Zeitpunkt durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Unsere Sammelmailboxadresse lautet:</p> <p>Netzplanung-HL@netze-bw.de</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>
9. Unitymedia BW GmbH vom 26.04.2019	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasierter Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 29.04.2019	<p>Landeseigene Flächen der Liegenschaftsverwaltung sind von dem geplanten Bebauungsplanverfahren "Kirchhofäcker-Krautgärten" in Eberstadt direkt betroffen.</p> <p>Die Ausweisung des Wohngebiets wird begrüßt und unterstützt.</p> <p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn hat gegen dieses Verfahren keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

11. Regierungspräsidium Stuttgart	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.	Kenntnisnahme.
	Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.	Kenntnisnahme.
	Raumordnung	Kenntnisnahme.
	Die Gemeinde Eberstadt gehört gemäß PS 2. 1. 1 (Z) LEP 2002 zur Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn und ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung gemäß PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesen.	Kenntnisnahme.

Die Flächenreduzierung von 5,2 ha auf rund 2,5 ha wird begrüßt.

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

In diesem Zusammenhang weisen wir 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 2,5 ha eine Siedlungsdichte von ca. 45 EW/ha. Das statistische Landesamt hat die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,1 EW/Whg. speziell für Eberstadt errechnet. Aus diesen Gründen regen wir eine dichtere Bebauung an.

Bei den Werten besteht aber 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.

Bei den zu Grunde gelegten Daten handelt es sich teilweise um

Annahmen, die zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden können. So wird angenommen, dass 34 Bauplätze entstehen,

die mit durchschnittliche 1,5 Wohneinheiten bebaut werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so getroffen

(durchgängige Baufenster), dass bei der Bauplatzaufteilung noch gewisse Spielräume bestehen. Weiterhin sind neben Einzelhäusern überwiegend auch Doppelhäuser zulässig, wodurch eine dichtere Bebauung erreicht werden kann.

Die vorliegende Planung ist Teil eines Gesamtkonzepts, das in

mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden soll. In dem geplanten

2. Bauabschnitt ist eine wesentlich dichtere Bebauung vorgesehen.

Wird die Siedlungsdichte im gesamten betrachtet, werden somit

höhere Werte erreicht.

<p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die bereits enthaltenen Ausführungen in der Begründung werden ergänzt.</p> <p>Auf Grund schwieriger Grundstücksverhältnisse und nicht der vorhandener Mitherrscherschaft seitens der Grundstückseigentümer soll der ursprünglich geplante 1. Bauabschnitt nicht als erstes erschlossen, sondern der 2. Bauabschnitt vorgezogen werden. Dadurch entsteht zwischen der Lennacher Straße und dem Plangebiet eine „Lücke“ die den Anschein der Verschwendung von Grund und Boden erweckt. Das vorliegende Plangebiet basiert jedoch auf einem Bebauungskonzept, das den gesamten Bereich umfasst und in mehrere Bauabschnitte gliedert. Auf Grund der sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen forciert die Gemeinde eine baldige Umsetzung der „Lücke“ als 2. Bauabschnitt.</p>
<p>Darüber hinaus müsste es auf Seite zwei der Begründung, bei der Thematisierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche, § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB heißen.</p>	<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@ps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel.: 0711/904-14224 Karsten.Grothe@ps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@ps.bwl.de</p>

		Kennnisnahme
		Frau Dr. Imke Ritzmann Tel.: 0711/904-45170 Imke.Ritzmann@ihs.bwl.de
12.	Stadt Neuenstadt a. K. vom 30.04.2019	Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.
13.	Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.05.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 05.08.2014 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen die Berücksichtigung der in unserer letzten Stellungnahme von uns vorgebrachten Hinweise sowie deren Thematikierung in den Unterlagen.</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>
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.05.2019	<p>Die Deutsche Telekom Technik 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 wahrscheinlich sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>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.</p>

<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>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.</p>	<p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>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.</p>	<p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>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. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	<p>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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
--	--	--	--	---

<p>15. Polizeipräsidium Heilbronn Sachbereich Verkehr vom 10.05.2019</p>	<p>Aus Verkehrspolizeilicher Sicht wird angeregt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - von den gepl. Anwohnerstraßen zur Lennacher Straße im Einmündungsbereich (Sichtlinie) ein Sichtdreieck (RASt) eingehalten wird, - sowie Stellplätze ausreichend breit (2,5 m Mindestmaß) angelegt werden. <p>Punkt 1:</p> <p>Sie hatten im Rahmen der Auslegung zum Bebauungsplan Kirchhoffäcker – Krautgärten um schriftliche Stellungnahme aus Sicht der technischen Erschließung für das vorgenannte Gebiet gebeten. Nachfolgend werden folgende Punkte angeregt:</p> <p>Punkt 1:</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsfläche sollte auf die im Bebauungsplan dargestellte Leitungsrechtefläche verschoben werden und als Fußweg mit einer Breite von 4 Meter angelegt werden. Die angrenzend an den Friedhof im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche soll die dargestellte Breite von 5 Meter nicht unterschreiten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch die Verschiebung wird kein Bauplatz entfallen es werden lediglich die Grenzen verschoben. Das Leitungsrecht entfällt da der Weg im Eigentum der Gemeinde ist. Auch wird über diesen Weg die Unterhaltung der Oberflächenwasserleitungsbauteile und Pflegearbeiten am Friedhof (z. B. Heckenschnitt) erleichtert.</p> <p>Punkt 2:</p> <p>Die ausgewiesene Grünfläche sollte auf 4 Meter Breite erweitert werden. Bei der Erschließung sollte die Fläche mit Rasengittersteinen (Schwerlast) belegt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Über diesen Weg wird die Unterhaltung des Kennnisnahme. Oberflächenwasserleitungsbauteiles sichergestellt. Die Gerätetiefe den in der Gemeinde zur Zeit eingesetzten Geräteträger Fend beträgt 2,45 m, ein Traktor z.B. Steyer 2,60 Meter. Da das Schachtbauwerk in der Regel rückwärts angefahren werden muss sollte die Breite des Anfahrtsweges von 4 Meter Breite nicht unterschritten werden.</p>
<p>16. Gemeinde Eberstadt Technische Stellungnahme Bauamt vom 13.05.2019</p>	<p>Die Einhaltung des Sichtdreiecks wurde geprüft und bestätigt.</p> <p>Das Mindestmaß kann entsprechend der Bebauungsplanung mindestens eingehalten werden.</p> <p>Punkt 1:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Punkt 2:</p> <p>Es wird eine 4 Meter breite Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Die Belagswahl ist Teil der Ausführungsplanung.</p>

Punkt 3:

Südlich und westlich des Baugebietes muss ein Erdweg (Breite mind. 4 Meter) angelegt werden. Dies ist als Abschlussgrenze zu den bewirtschafteten Ackerflächen und zur Sicherung der Baugrundstücke von Oberflächenwasser bei Starkregeneignissen zwingend notwendig.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Als Puffer zwischen landwirtschaftlichen Flächen und dem Wohngebiet wird ein sog. „landwirtschaftlicher Schutzstreifen“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Westgrenze (entlang des Fst. Nr. 1673) ist weiterhin eine drei Meter breite Fläche im Bebauungsplan geplant, die vorerst im Eigentum der Gemeinde bleibt. Sollten in der Zukunft gemäß jetziger Ausweisung im Flächennutzungsplan weitere Grundstücke Bauland werden, wird dieser Streifen entbehrlich und von der Gemeinde als Fläche in ein neues Gebiet für Wohnbaugrundstücke eingebracht. Ein drei Meter breiter Streifen ist grundsätzlich von den Mitarbeitern des gemeindlichen Bauhofes gut zu unterhalten.

Zum Schutz der Baugrundstücke gegen Oberflächenwasser sind im südlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans hin zum Außenbereich Flächen für Aufschüttungen vorgesehen und entsprechende Festsetzungen getroffen, die die Baugrundstücke vor Oberflächenwassereintritt schützen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird an den entsprechenden Stellen eine Aufschüttung (Wall) vorgenommen, die von den späteren Eigentümern dauerhaft zu unterhalten ist. Dies ist mit den künftigen Eigentümern entsprechend zu kommunizieren bzw. auch durch Regelungen im Kaufvertrag dauerhaft sicher zu stellen. Die Eigentümer schützen sich mit dem Erhalt der Aufschüttung rund um das Gebiet selbst vor eindringendem Außenbereichswasser im Starkregenfall. Eine Unterhaltslast entsteht für die Gemeinde in diesem Bereich nicht.

Punkt 4:

Die als Grünfläche Spielplatz ausgewiesene Fläche sollte als gemischt genutzte Verkehrsanlage gekennzeichnet werden.

Die Fläche kann dann zu einem späteren Zeitpunkt ohne B-Planänderung vielseitiger genutzt bzw. ausgebaut (Spielplatz, Parkplatz, Garage etc.).

Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine Festsetzung als gemischt genutzte Verkehrsanlage würde nicht mehr Flexibilität bei einer späteren Nutzung bringen, ein Spielplatz wäre dann bspw. nicht möglich. Weiterhin würde eine Änderung der Festsetzung eine erneute Auslegung (vgl. § 4a (3) BauGB) mit sich führen, was vermieden werden soll.

<p>Punkt 5:</p> <p>Das dargestellte Rückhaltebecken für Außengebietswasser muss Bestandteil der Erschließung und des B-Planes werden.</p> <p>Um eine Überstauung des Mischwasserkanales in der Hauptstraße zu vermeiden wurde in der AKP Berechnung aus dem Jahr 2003 darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung des Baugebietes Kirchhofäcker - Krautgärten es notwendig ist, das Außengebietswasser im vollen Umfang in den Buchhorner Bach abzuleiten. Hierzu ist es nach der damaligen Berechnung notwendig, ein Rückhaltevolumen von 1.436 m³ zu schaffen und Außenbereichswasser gedrosselt abzuleiten. Das Becken ist nicht volumänglich dem Baugebiet zuzurechnen, jedoch im gesamten gesehen für das Abwasserkanalsystem zwingend erforderlich. Siehe hierzu Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum AKP 2003 in der Anlage (Seite 11, Nr. 5, 4, 1 und 5, 4, 2.). Dieser Hinweis war schon Bestandteil in mehreren Beratungsgesprächen im Rathaus mit den Planern und dem Gemeinderat. Es wird empfohlen eine rechtssichere Lösung bei einem Gespräch mit dem Bebauungsplaner, Erschließungsplaner und der Gemeindeverwaltung, vor Satzungsbeschluss für das Baugebiet, zu suchen.</p>	<p>Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplante Regenrückhaltebecken im Osten des Baugebiets entlang der Lennacher Straße umfasst volumenmäßig das hier gegenständliche Plangebiet. Für einen 2. Bauabschnitt ist eine Ausweitung notwendig. Die Berechnungen/Aussagen des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) umfassen die hier gegenständliche Planung nicht und sind daher weiterhin volumänglich zu berücksichtigen.</p>
<p>Punkt 6:</p> <p>Rückhaltebecken für Oberflächenwasser aus dem Baugebiet muss im Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Rückhaltebecken ist ein wichtiger Bestandteil zur Erschließung des geplanten Baugebietes und im Rahmen des B-Planverfahrens abzuarbeiten. Wasserbecken über 100 m³ sind nach der Landesbauordnung genehmigungspflichtig. Den Angrenzern sollte schon im Verfahren die Möglichkeit gegeben werden Stellung zu beziehen.</p>	<p>Auf die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verzichtet, um angrenzend keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben nach § 34 BauGB entstehen zu lassen. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung ist nicht Genehmigungsvoraussetzung. Die Genehmigung erfolgt im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens.</p>
<p>17. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. vom 14.05.2019</p>	<p>Für die Benachrichtigung über den Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2019 für das Baugebiet „Kirchhofäcker – Krautgärten“ in Eberstadt bedanken wir uns.</p> <p>Folgende Bedenken und Anmerkungen haben wir zur vorgelegten Planung:</p> <p>Zur Begründung des Bebauungsplan:</p>

<p>Die Begründung der Erforderlichkeit der Wohngebietsplanung ist bauplanungsrechtlich noch nicht schlüssig dargelegt. Nach dem Grundsatz der Schonung von Grund und Boden ist grundsätzlich diesem Vorrang in der baurechtlichen Abwägung einzuräumen.</p>	<p>Die Gemeinde selbst auf eine gewisse Eigenentwicklung angewiesen, unter anderem zur weiteren Gewährleistung der technischen und sozialen Infrastruktur.</p> <p>In der Vergangenheit hat sich Eberstadt auf eine eher nachhaltige Wohnbauentwicklung beschränkt mit dem Ergebnis, dass mittlerweile nur noch wenige (zwei!) Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist jedoch groß und lässt die Bauplatzpreise in die Höhe steigen.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Wohnbaufläche. Ein Baufähigkeitsnachweis ist daher nicht notwendig. Eine Untersuchung nach Alternativstandorten ist Grundlage für eine Darstellung im Flächennutzungsplan. In der Gemeinde Eberstadt ist es die einzige/letzte geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, weshalb keine Alternativen bestehen.</p>
<p>Der Eingang von 40 konkreten Anfragen von Bauinteressenten allein begründet noch keinen notwendigen örtlichen Wohnbedarf. Aufgrund der fehlenden Baufähigkeitsermittlung für den Verwaltungsräum der Verwaltungsgemeinschaft Weinsberg und dem für Eberstadt erscheint das Baugebiet städtebaulich nicht erforderlich. Mit Rücksicht auf die Landwirtschaft sollte daher von einer Wohngebietsplanung Abstand genommen werden. Eine Abwägung von Alternativstandorten erfolgte nicht.</p>	<p>Wir weisen darauf hin, dass der dauerhafte Entzug von ca. 2,5 ha Ackerland für die Wohnbebauung ein Eigentumseingriff für die dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe ist. Am stärksten betroffen ist der Hauptwerksbetrieb [REDACTED] mit ca. 2 ha.</p>	<p>Zum Umweltbericht.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Anpflanzungen gebietsintern auszugestalten und mit einer produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen zu verbinden ist sinnvoll. Die Instandsetzung von Weinbergmauern als Ausgleichsmaßnahme schont die landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Zur Gebietskarte des Bebauungsplans:</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass das Plangebiet die Landschaft zersiedelt. Es schließt nicht unmittelbar an die bestehende Ortsstruktur von Eberstadt an. Die kleinen Grundstücke im Gewann Krautgärtchen und die Flächen 1683-1685 werden durch das Plangebiet quasi zum unbeplanten Innenbereich. Dies widerspricht bauplanerischen Grundsätzen und sollte vermieden werden.</p> <p>Des Weiteren werden im südlichen Bereich die landwirtschaftlichen Grundstücke im Gewann Krautäcker und die Grundstücke 1692-1696 des Bebauungsplans unweitlich zerteilt. Die Grundstücke verlieren ihre beidseitige Erschließung, dies erschwert die zukünftige Bewirtschaftung.</p>
		<p>Das ursprüngliche Konzept sah eine Entwicklung der gesamten im FNP dargestellten Fläche (von der Lennacher Straße bis Flst. Nr. 1671/1696) vor. Auf Grund der geringen Mithinkungsbereitschaft der Eigentümer in der freiwilligen Umlegung, wurde das ursprüngliche Konzept zweigeteilt und wird in zwei getrennten Verfahren weitergeführt: Kirchhofäcker-Krautgärtchen und Kirchhofäcker-Krautgärten II.</p> <p>Eine Bewirtschaftung der für die Landwirtschaft verbleibenden Flächen ist aus Sicht der Gemeinde weiterhin möglich. Die Gemeinde ist weiterhin bereit, diese Flächen ebenfalls zu erwerben.</p>

<p>Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück 1673, 1694, 1693, 1692 dürfen weder durch die Errichtung des am westlichen und südlichen Planungsrand verlaufenden Walls, noch durch die grünordnerische Festsetzung mit Baumanpflanzungen in Ihrer Nutzung beeinträchtigt werden. Die genauen Abstände sind aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Es sollte ein ausreichender Abstand eingehalten werden, sodass die landwirtschaftliche Nutzung hiervom nicht tangiert wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht bereits einen 1 Meter breiten landwirtschaftlichen Schutzstreifen parallel zu landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Privatgrund vor.</p> <p>Zum Textteil des Bebauungsplans:</p> <p>Der im Textteil des Bebauungsplans erteilte Hinweis darf nicht die bauleitplanerischen Anforderungen. Denn die Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen löst den Konflikt zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft nur unzureichend. Nach dem Baurecht sollte eine räumliche Lösung für Konfliktbereiche gefunden werden.</p> <p>Wir bitten Sie unsere oben genannten Einwendungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Planung in Einklang mit der Landwirtschaft zu richten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>
<p>18. Ortsgruppe BUND vom 14.05.2019</p>	<p>Zur Forderung der Biodiversität schlägt die Ortsgruppe des BUND vor, im neuen Baugebiet „Krautgärten“ keine Stein- bzw. Schottergärten zuzulassen.</p>
<p>19. Landratsamt Heilbronn vom 15.05.2019</p>	<p>Immissionen/Gewerbe</p> <p>Um die Auswirkungen der WG Eberstadt und der Höfe auf das WA einschätzen zu können, wurde eine Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros Heine und Jüd aus Stuttgart und ein Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen des Ingenieurbüros Dröscher aus Tübingen vorgelegt.</p> <p>Das Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen betrachtet den Grundhof westlich, die WG Eberstadt nördlich und den Betrieb Graf östlich des geplanten Wohngebiets. Gemäß Sachverständigengutachten ergeben sich weder für den Genehmigungstand noch für das Entwicklungsszenario Einschränkungen in der Bebaubarkeit für Wohnnutzungen im geplanten Gebiet.</p>

<p>Bezüglich der Lärmimmissionsprognose ergaben sich bei der Plausibilitätsprüfung folgende Fragen, um deren Beantwortung wir bitten:</p>	<p>Kapitel 4 Beschreibung der umliegenden Betriebe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen zwei Grundhöfe westlich des Wohngebiets. Betreibt nur der östliche Grundhof Weinbau? Handelt es sich beim westlichen Grundhof noch um einen aktiven Betrieb? • Im Geruchsgutachten wurde der Betrieb östlich des Plangebietes/ [REDACTED] berücksichtigt. Ist von diesem Betrieb Lärm zu erwarten, der im Hinblick auf das geplante Wohngebiet noch zu berücksichtigen wäre? 	<p>Der östliche Grundhof ist ein Weinbaubetrieb im Haupterwerb, bei dem westlichen Grundhof handelt es sich um einen Weinbaubetrieb im Nebenerwerb.</p>
	<p>Kapitel 5 Schallschutzmaßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Weinbaubetrieb Grundhof wird in der Prognose nur tagsüber und in Situation III (seltene Ereignisse) berücksichtigt. Nächtliche oder frühmorgendliche Betriebsfahrten können jedoch jederzeit auftreten und wären daher nicht unbedingt als seltene Ereignisse zu bewerten. • In Situation I wird nur von 1h am Tag Gabelstaplerverkehr ausgegangen. Da doch einige Verlade- und Abladevorgänge angesetzt werden, ist fraglich, ob eine Stunde dafür ausreichend ist. • In Situation I wird weiterhin beschrieben, dass die Tresterschnecke nur eine halbe Stunde pro Stunde und damit 8 Stunden am Tag läuft. Es ist fraglich, ob die Tresterschnecke während der Zeit der Traubennahme immer wieder ausgeschalten wird. Gleiches gilt für die Nachtzeit. 	<p>Die Randbedingungen wurden mit Vertretern der Weingärtnergenossenschaft besprochen/abgestimmt.</p> <p>Bei ununterbrochener Betriebszeit ist im Zeitraum nachts mit Teilpegeln durch die Tresterschnecke bis 21 dB(A) zu rechnen. Eine Pegelerhöhung gegenüber den im Gutachten aufgeführten Werten ist nicht zu erwarten.</p>
	<p>Kapitel 7 Rechtemodell</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsverkehr: Während einer Veranstaltung darf der Gabelstapler nicht betrieben werden. Wie soll dies sichergestellt werden? Wird der Gabelstapler grundsätzlich nachts gebraucht und wenn ja für welche Arbeiten? 	<p>Die Randbedingungen wurden vor Ort erhoben, demnach ist der Stapler in der Regel nur tagsüber in Betrieb. Der Verzicht auf den Stapler nachts ist über organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.</p>

<p>Im Rechenmodell wurde die im Plangebiet messtechnisch erfassbare Situation nachmodelliert und berechnet. Am Messpunkt MP 1 im Baugebiet errechnet sich ein Beurteilungsspeigel von 42 dB(A). Als Ergebnis der Validierung ist festzuhalten, dass die bezüglich der Prognose getroffenen Ansätze zur Schallabstrahlung des Gebäudes als realistisch einzustufen sind. Ist der Beurteilungsspeigel von 42 dB(A) vom Verkehrslärm bereinigt? Der Beurteilungsspeigel liegt deutlich über dem zulässigen Immissionsrichtwert. Wie ist dieser Messwert zu verstehen?</p>	<p>Aufgrund ständig vorherrschender Hintergrundgeräusche durch den umliegenden Verkehr erfolgte keine Bereinigung des messtechnisch erfassten Mittelungsspeigels. Dieser liegt bei 42 dB(A) und beinhaltet alle Fremd- und Hintergrundgeräusche. Es ist davon auszugehen, dass während der Messung der zulässige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete durch den Betrieb nicht überschritten wurde.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Entwicklung der Betriebe, vor allem der WG Eberstadt, durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets deutlich eingeschränkt wird.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nach jetzigem Stand des Gutachtens an der zukünftigen Wohnbebauung gerade eingehalten. Dabei gehen wir von den aktenkundigen Betriebszeiten zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr aus. Darüber hinaus gehende betriebliche Erfordernisse bedürfen ggf. einer erneuten baurechtlichen Prüfung. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 18.12.2018.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Ziffer 1.12 des Textteils sollte dahingehend ergänzt werden, dass die dort vorgesehenen Pflanzmaßnahmen in jener Pflanzperiode umzusetzen sind, welche der Fertigstellung der Baubeginn auf den Erschließungsmaßnahmen bzw. dem Baubeginn auf den Grundstücken folgt.</p> <p>Im Rahmen der SAP erfolgte die Erfassung der Vogelarten im April/Mai 2014. Das Gerichtsurteil (Beschluss des VGH-Kassel zum Ausbau des Frankfurter Flughafens (Fraport-Utteil) vom 2. Januar 2009, VGH-Kassel, 1. I. Senat 11 I. 368/08, T), nach welchem bis zu 5 Jahre alte Erfassungen anerkannt werden können, ist bereits in der SAP angesprochen. Dieser Zeitraum ist gerade noch eingehalten. Da bis zum Baubeginn aber noch deutlich mehr Zeit vergehen wird und da die Feldlerche als besonders geschützte Art von dem Bebauungsplan besonders betroffen ist, ist aus unserer Sicht eine aktuelle Erfassung der Feldlerchen im Untersuchungsgebiet durchzuführen. Die Erforderlichkeit von entsprechenden CEF-Maßnahmen (Feldlerchenfenster, Blühstreifen) ist aus unserer Sicht nochmals zu prüfen. Insbesondere kann nicht von einem problemlosen Ausweichen der brütenden Feldlerchen ausgegangen werden, falls die Habitate in der Umgebung bereits besetzt sind.</p>	

Wir begrüßen die externen Ausgleichsmaßnahmen und weisen darauf hin, dass der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Eberstadt und dem Landratsamt Heilbronn erforderlich ist. Wir bitten um Vorlage eines Vertragsentwurfs. In diesem Rahmen weisen wir bereits heute auf Folgendes hin:

- Wir bitten um Mitteilung, ob sich die Grundstücke für die externen Ausgleichsmaßnahmen im Eigentum der Gemeinde befinden, damit die Notwendigkeit einer dinglichen Sicherung geprüft werden kann.

Während des Baus der Trockenmauer ist ein Bericht über die Herstellung zu erstellen. Dieser soll die einzelnen Bauphasen (Fundamentaushub, Einsetzen der Fundamenteine, Einsetzen der Mauersteine, Hintermauerung) der Trockenmauer beschreiben. Hierbei ist auch jeder Arbeitsschritt fotografisch festzuhalten.

Schotter- und Kiesarten

Wir weisen darauf hin, dass solche Gärten eine zusätzliche Flächenversiegelung darstellen und empfehlen deshalb die Aufnahme einer Verbotsregelung von Schotter- und Kiesgärten in den Bebauungsplan.

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen auch gegen das verkleinerter 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).

Kennzeichnung und Berücksichtigung.

Der Anregung wird entsprochen.

Die einfache Erwähnung, dass durch die Bebauung der Äcker dauerhaft unbebaute Flächen verloren gingen und, dass diese Flächen sich durch ihre hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft auszeichnen (Vorrangstufe I der digitalen Flurbilanz) ist nach u. A. keine ausreichende Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

	<p>Die Fläche wurde bereits in der übergeordneten Planung (Flächenutzungsplan (FNP)) als Baugebiet ausgewiesen. Zusätzlich wurden in Kapitel 1.4.1 des Umweltberichts auch mögliche Standortalternativen betrachtet. Da der Gemeinde in der übergeordneten Planung ein Baugebiet zugesprochen wurde, die die Gemeinde umgebenden Flächen alle eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft darstellen und zudem die betrachtete Fläche bereits als Baugebiet im FNP ausgewiesen ist, stellt sie sich aus unserer Sicht als alternativlos dar. Daher lässt sich nur der zu erwartende Eingriff bewerten und wenn möglich minimieren oder ausgleichen. Der Eingriff hat für die Landwirtschaft einen dauerhaften Verlust von Flächen hoher Wertigkeit zur Folge. Dies wurde im Umweltbericht auch so dargelegt. Eine Minimierung ist ebenso wenig möglich wie ein Ausgleich des Flächenverlustes durch Generierung neuer hochwertiger Flächen für die Landwirtschaft. Eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs für den Verlust unbebauter Flächen erfolgt über das Schutzzgut Boden (Bodenbilanz) und führt zur Forderung einer schutzwertübergreifenden Ausgleichsmaßnahme.</p> <p>Damit wurden die landwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Umweltberichtes ausreichend ermittelt und können in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Umweltbericht wird immer der natürliche, anthropogen unveränderte Grundzustand als Basis betrachtet. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pestizid-/ Herbizideinsatz u.a.) wird in das natürliche Bodengefüge (Oberbodenaufbau, Bodenorganismen) eingegriffen. Dies wird im Umweltbericht als Vorbelastung gegenüber dem natürlich anstehenden Boden betrachtet. Dies impliziert nicht, dass mit der Fläche unsachgemäß verfahren wurde oder gar Altlasten durch die landwirtschaftliche Nutzung entstanden sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Milchviehbetrieb auf Flst. Nr. 24 wurde gutachterlich untersucht. Auswirkungen/Einschränkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht.</p>
--	--

Aus landwirtschaftlicher Sicht gehen wir nicht von einer erwähnenswerten Vorbelastung durch Düngung und "Pestizideinsatz" auf den intensiv genutzten Ackerflächen aus. Entgegen der Darstellung im Umweltbericht bewirtschaften die Landwirte nach dem Grundprinzip der "guten fachlichen Praxis". Ebenso unterliegen die Landwirte stetiger Kontrollen auch im Bereich der Düngung und des Pflanzenschutzes.

Die sehr konservativen Annahmen im Geruchsgutachten sind aus landwirtschaftlicher Sicht plausibel und stellen auch die maximale Emissionsentwicklung dar.

Hinweise

Neben den Betrieben auf den Flurstücken Nr. 1667 und 69 sollte auch der der Milchviehbetrieb südlich des Plangebietes (Flst.-Nr. 24) berücksichtigt werden.

Wir empfehlen, die bestehende und mögliche Tierhaltung, sowie die Weinbautätigkeiten bereits beim Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um somit Konflikte auszuschließen.

Der im Textteil erfolgte Hinweis unter "d", sollte aus landwirtschaftlicher Sicht korrigiert werden, da die Darstellung, dass Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel entstehen, irreführend sein:

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Winzergenossenschaft und die angrenzenden Landwirtschaften Betriebe können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht auf den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschnittstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Der Anregung wird entsprochen.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine solche „Pufferzone“ nicht zielführend, denn auch diese muss gepflegt werden, was mit einem erhöhten Aufwand bei der geringen Breite (keinen oder schwieriger Einsatz von Maschinen) verbunden ist.

Im Bebauungsplan ist bereits ein landwirtschaftlicher Schutzstreifen enthalten.

Der Bebauungsplan sieht bereits einen 1 Meter breiten landwirtschaftlichen Schutzstreifen parallel zu landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Privatgrund vor.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die K 2006. Von dort führt eine 6,0 m breite Straße ca. 50 m Richtung Süden bis zu einem Kreuzungspunkt. Diese bildet bei einer späteren Erweiterung des Wohngebiets einen Teil der Haupterschließung, die dort Richtung Osten abknickt. Vom Knotenpunkt weiter Richtung Süden führt eine 5,50 m breite Straße und endet mit einem Ringschluss. Entlang der Erschließungsstraßen verläuft einseitig, teilweise zweiseitig ein Gehweg.

Die untergeordnete Stichstraße am Kreuzungspunkt soll als Mischverkehrsfläche (gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und KFZ) mit einer Breite von 4,0 m ausgestaltet werden. Das halten wir auf Grund der kurzen Strecke und der Tatsache, dass es sich um eine Sackgasse handelt auch für vertretbar, da nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen ist. Sollte die Absicht bestehen, diese Straße als „Verkehrsberuhigten Bereich“ mit Zeichen 325 auszuweisen, ist darauf zu achten, dass die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ein verkehrsberuhigter Bereich ist nur in kurzen Straßenabschnitten angebracht, in denen entweder auf Grund der Lage (Ende einer Stichstraße) oder nach Einbau geeigneter Maßnahmen (Teilaufplasterungen) nur geringes Fahrzeugaufkommen herrscht (max. 20 Kfz/Stunde). Durch die Gestaltung der Straße muss der Eindruck vermittelt werden, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Das Parken ist dann nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt.

Wir raten allerdings ausdrücklich davon ab, hier einen verkehrsberuhigen Bereich mit Zeichen 325 auszuweisen, da dadurch die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ außer Kraft gesetzt wird und die Geschwindigkeit in der Haupterschließungsstraße sich mit Sicherheit deutlich erhöhen wird.

Da sich nordöstlich des künftigen Wohngebietes die Grundschule befindet, ist davon auszugeben, dass Schulkinder die K 2006 im Bereich des nördlichen Anschlusses des Wohngebiets in konzentrierter Form queren werden. Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung sollte daher in diesem Bereich über eine Querungsinsel auf Höhe der Einmündung "Schmalbachstraße" nachgedacht werden. Die genaue Ausführung ist mit dem Amt für Straßen und Verkehr abzustimmen.

Kennnisnahme. Diese Absicht besteht nicht.

Kennnisnahme. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist nicht geplant.

Kennnisnahme. Im Bereich ist eine barrierefreie Querungsstelle geplant.

<p>Bei der geplanten wechselseitigen Baumbeplantzung sollte darauf geachtet werden, dass sich die Baumstämme, auch nicht in einigen Jahren, dazu eignen, dass sich Kinder dahinter verstecken können. Die Bäume müssen so platziert werden, dass sie kein Sichthindernis beim Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken darstellen. Wir empfehlen an Kreuzungen das Einzeichnen von Sichtdreiecken.</p>	<p>Die Grundstücksausfahrten aus dem südlichen Plangebiet innerhalb des Ringschlusses sind problematisch, da die Sichtverhältnisse durch Einfriedungen und Stützmauern der Nachbarn eingeschränkt sind. Aus diesem Grund raten wir ausdrücklich dazu, Stützmauern im Innenbereich nur so hoch zu errichten, dass eine ausreichende Sicht auf den Verkehr gewährleistet ist. Zudem ist der Abstand der Einfriedungen und Stützmauern von öffentlichen Verkehrsflächen zu vergrößern und die Grundstückszufahrten sind zwingend in größtmöglichem Abstand zur Kurve anzulegen.</p>	<p>Die vier ausgewiesenen Parkplätze am südlichen Rand des Ringschlusses sind an dieser Stelle problematisch, da sie zu nah im Kurvenbereich angelegt sind. Auch hier sollte ein größtmöglicher Abstand zur Kurve eingehalten werden.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind insgesamt 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Des Weiteren wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze pro Wohnungseinheit erhöht.</p>	<p>Abwasser</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen kann zu dem Bebauungsplan nicht abschließend Stellung genommen werden. Folgendes ist nicht ausreichend dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Kann die Kläranlage das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen? ● Kann die vorhandene Ortskanalisation das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen? 	<p>Kenntnisnahme. Um dem entgegen zu wirken, sind hochstämmige Bäume festgesetzt.</p> <p>An der getroffenen Festsetzung wird festgehalten. Eingeschränkte Sichtverhältnisse können gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen. Es handelt sich zudem um eine Anliegerstraße, die nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist.</p> <p>Garagen und ihre Zufahrten werden meistens an der Stelle des Grundstücks errichtet, die von der Grundstücksausrichtung her am ungünstigsten ist. In diesem Fall würden sie dann auch in größtmöglichem Abstand zum Kurvenbereich errichtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Verschiebung der Parkplätze zulasten der geplanten Grundstücksteilung ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürworten. Weiterhin handelt es sich um eine Anliegerstraße, die nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist.</p> <p>Ja, das anfallende Schmutzwasser wird in die Großkläranlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Sulmtal geleitet.</p> <p>Momentan kann die vorhandene Ortskanalisation das anfallende Schmutzwasser nicht volumänglich aufnehmen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, im Zuge der Baugebietserschließung ein weiteres Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes vorzusehen, das entsprechend des AKPs antallendes Niederschlagswasser des nördlichen Außenbereichs aufnehmen soll. Dadurch kann die Einleitungsmenge in den vorhandenen Kanal gedrosselt werden und gleichzeitig Kapazitäten für das geplante Baugebiet freigegeben werden.</p>
---	--	---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung ist im Trennsystem geplant. Wo sind die hierfür erforderlichen Anlagen vorgesehen (z.B. Zuleitung zum Regenrückhaltebecken, Einleitungsbauwerk ins Gewässer)? Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem DWA Merkblatt M-153 zu prüfen und darzulegen. Besteht die Möglichkeit Niederschlagswasser zu versickern? 	<p>Dies erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.</p> <p>Ein Regenrückhaltebecken ist östlich außerhalb des Plangebiets geplant. Die Genehmigung erfolgt im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Laut der Begründung soll außerhalb des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken hergestellt werden. Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen und nachzuweisen. Außerdem weisen wir darauf hin, dass: 	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Das anfallende Oberflächenwasser im angrenzenden Außenbereich wird mittels Wall/Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Nachweis erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> der Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) ein wasserrechtliches Benehmen bzw. eine wasserrechtlichen Genehmigung braucht. die Einleitung von Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer grundsätzlich erlaubnispflichtig ist, 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> die unter Ziffer 1 und 2 genannten Befugnisse rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Dem Antrag sind aussagekräftige Unterlagen in dreifacher Fertigung beizufügen. Im Wasserrechtsgesuch bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers ist durch einen hydraulischen Nachweis zu belegen, dass das Gewässer, in das das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll, in der Lage ist, dieses aufzunehmen. Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden müssen. 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

<p>Wasser</p> <p>Das Plangebiet hat ein starkes Gefälle von Richtung Westen nach Osten. Bei stärkeren Niederschlägen besteht die Gefahr von Überflutungen. Daher wurde ein Erdwall an der westlichen Planungsgrenze vorgesehen.</p> <p>Ob dieser Erdwall ausreichend bei einem Starkregenereignis ist, kann mit den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Eberstadt für diesen Bereich eine Starkregenberechnung nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ durchführen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Gemeinde wird die Dimensionierung des Walls vor Umsetzung untersuchen.</p>
<p>20. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 31.05.2019</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes an die Wasserversorgung kann von der Lennacher Straße erfolgen.</p> <p>In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 5,0 bar und ist somit – unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.</p> <p>Die Lage der Wasserversorgungsleitungen ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p> <p>Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Trassen dieser Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.</p> <p>Wir bitten darum, im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanbereichs eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 2,0 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen.</p> <p>Die Kosten für die Verlegung der Wasserverleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.</p> <p>Allgemein</p> <p>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.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind überwiegend 5,5 m bzw. 6,0 m breite Fahrbahnen geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind überwiegend 5,5 m bzw. 6,0 m breite Fahrbahnen geplant.</p>

Nach DVGW-Arbeitsblatt W400-1, gilt Folgendes:

Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).

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
für Gebäude mit EG	2,00 bar
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar

Bei höheren Gebäuden ist im Bedarf Fall 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 ungünstigsten 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 Verhöhung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.

Kennnisnahme.

Kennnisnahme.

Kennnisnahme. Höhere Gebäude sind nicht geplant.

Kennnisnahme.

Kennnisnahme.

Kennnisnahme.

	<p>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.</p> <p>Schlussbestimmung</p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Heilbronner Versorgungs GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Netzingenieur, Herr Griffke, unter 07131 / 562511, Handy 0172 / 6689684, E-Mail: s.griffke@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
P1 Privatperson 1 vom 10.05.2019	<ol style="list-style-type: none"> Der o.g. Bebauungsplan „Kirchhofäcker – Krautgärten“ umfasst mein landwirtschaftlich genutzte Pachtgrundstücke meines landwirtschaftlichen Betriebs in Eberstadt im Gewann Krautgartenäcker. Der dauerhafte Entzug von ca. 2 ha Ackerland für die Wohnbebauung ist ein Eigentumseingriff in den eingerrichteten und ausgeübten Haupterwerbsbetrieb. Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden im südlichen Teil Flurstücke 1692-1696 des Bebauungsplans durch die Planung unwirtschaftlich zerteilt. Diese Grundstücke verlieren zudem ihre beidseitige Erschließung, dies erschwert eine zukünftige Bewirtschaftung. 	<p>Der Entzug von 2 ha Ackerland wird als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Eine Bewirtschaftung der für die Landwirtschaft verbleibenden Flächen ist aus Sicht der Gemeinde weiterhin möglich. Die Gemeinde ist weiterhin bereit, diese Flächen ebenfalls zu erwerben.</p>

		Hierbei handelt es sich um eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Wohnbaufäche. Ein Bauflächenbedarfsnachweis ist daher nicht notwendig. Eine Untersuchung nach Alternativstandorten ist Grundlage für eine Darstellung im Flächennutzungsplan. In der Gemeinde Eberstadt ist es die einzige/letzte geplante Wohnbaufäche im Flächennutzungsplan, weshalb keine Alternativen bestehen.
3.	Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist fraglich, ob der Bebauungsplan einen notwendigen Bedarf vor Ort erfüllt, da im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft keine neuen Entwicklungsfächen für Eberstadt vorgesehen sind. Der Eingang von 40 konkreten Anfragen von Bauinteressenten allein begründet noch keinen notwendigen örtlichen Wohnbedarf. Aufgrund der fehlenden Baufächenbedarfsermittlung für Eberstadt erscheint das Baugebiet städtebaulich nicht erforderlich. Mit Rücksicht auf die Landwirtschaft sollte daher von einer Wohngebietsplanung Abstand genommen werden. Eine Abwägung von Alternativstandorten erfolgte nicht.	In der Vergangenheit hat sich Eberstadt auf eine eher nachhaltige Wohnbauentwicklung beschränkt mit dem Ergebnis, dass mittlerweile nur noch wenige (zwei) Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist jedoch groß und lässt die Bauplatzpreise in die Höhe steigen.
4.	Nach dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollte die Gemeinde sich weiterhin auf die Inneneentwicklung konzentrieren, und von der Ausweisung neuer Baugebiete absehen.	Die Möglichkeiten der Inneneentwicklung sind derzeit nahezu ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Der Grundsatz Inneneentwicklung gilt für die Gemeinde weiterhin. Aufgrund des Bauverbots auf Überflutungsflächen HQ-100 – Flächen ist die Inneneentwicklung in der Gemeinde deutlich eingeschränkt. Die verbliebenden Baulücken sind zu 100 % in Privatbesitz, Veräußerungen sind nicht gewünscht.
5.	Angrenzend an das Plangebiet befindet sich mein landwirtschaftliches Eigentumsgrundstück 1673. Die Errichtung des am westlichen und südlichen Planungsrand verlaufenden Walls und die grunordinerische Festsetzung mit Bäumen muss in ausreichendem Abstand erfolgen, sodass die landwirtschaftliche Nutzung hier von nicht durch Verschattung tangiert wird.	Der Bebauungsplan sieht bereits einen 1 Meter breiten landwirtschaftlichen Schutzstreifen parallel zu landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Privatgrund vor. Das Angebot des Flächentauschs seitens der Gemeinde besteht weiterhin.
6.	Der im Textteil des Bebauungsplans erteilte Hinweis d. erfüllt nicht die Bauleitpläneischen Grundsätze. Denn die Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen löst den Konflikt zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft unzureichend. Nach dem Baurecht sollte eine räumliche Lösung für Konfliktbereiche gefunden werden.	Durch diesen Hinweis wird der künftige Bauherr frühzeitig auf mögliche Immissionen hingewiesen. Dies kann bei der Wahl des „richtigen“ Bauplatzes helfen und evtl. spätere Konflikte vorbeugen.
7.	Ich bitte Sie, die oben genannten Einwendungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Planung in Einklang mit der Landwirtschaft zu lösen. Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne verweise ich auf die Stellungnahme des Kreisbauernverbandes Heilbronn-Ludwigburg e.V. und mache mir diese zu Eigen.	Kenntnisnahme,

P2 Privatperson 2 vom 13.05.2019	<p>Ich möchte hiermit meine Empfehlung betr. des Neubaugebiets „Kirchhofäcker-Kräutergarten“ hinsichtlich des Bebauungsplans äußern. Ich halte es für wichtig, neben geneigten Dächern, auch Flachdachbauten zuzulassen.</p> <p>Ca. 25% der Bauwilligen tendieren aktuell zum Flachdach, da sie unter anderem die Qualitäten der freien Grundrissgestaltung, die vollflächige Nutzbarkeit eines Dachgeschosses sowie die modernen Möglichkeiten der Architektur sehr schätzen.</p> <p>Dabei steht das Erscheinungsbild eines Flachdachhauses keineswegs im Widersprach zu Satteldächern, im Gegenteil:</p> <p>Es gibt zahlreiche, hochattraktive Beispiele (bspw. in Weinsberg, Untergriesheim etc. pp.) die belegen, dass moderne Flachdachbauten einer Ortschaft mit geneigten Dachtypen Dynamik und Atmosphäre verleihen. Die Synthese dieser Elemente sorgt für ein belebtes, in sich stimmiges Erscheinungsbild, ohne den heimischen Wohlfühlfaktor zu verletzen. Dadurch wird das Wesen nicht verändert, sondern viel mehr hochwertiger wahrgenommen. Zudem sehe ich es als Zeichen des Fortschritts und der Entwicklung innerhalb unserer Gemeinde, da wir uns modernen Möglichkeiten gegenüber offen verhalten sollten.</p> <p>Die Sorge, die Identität und den Charakter der Gemeinde durch moderne Flachdachbauten zu verlieren, sehe ich daher als unbegründet.</p> <p>Ich würde Sie bitten, diesen denkbaren Ansatz aufzunehmen.</p>
----------------------------------	--