

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Leingarten  
Gemarkung: Großgartach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Kreisverkehr Eppinger Straße / Dieselstraße

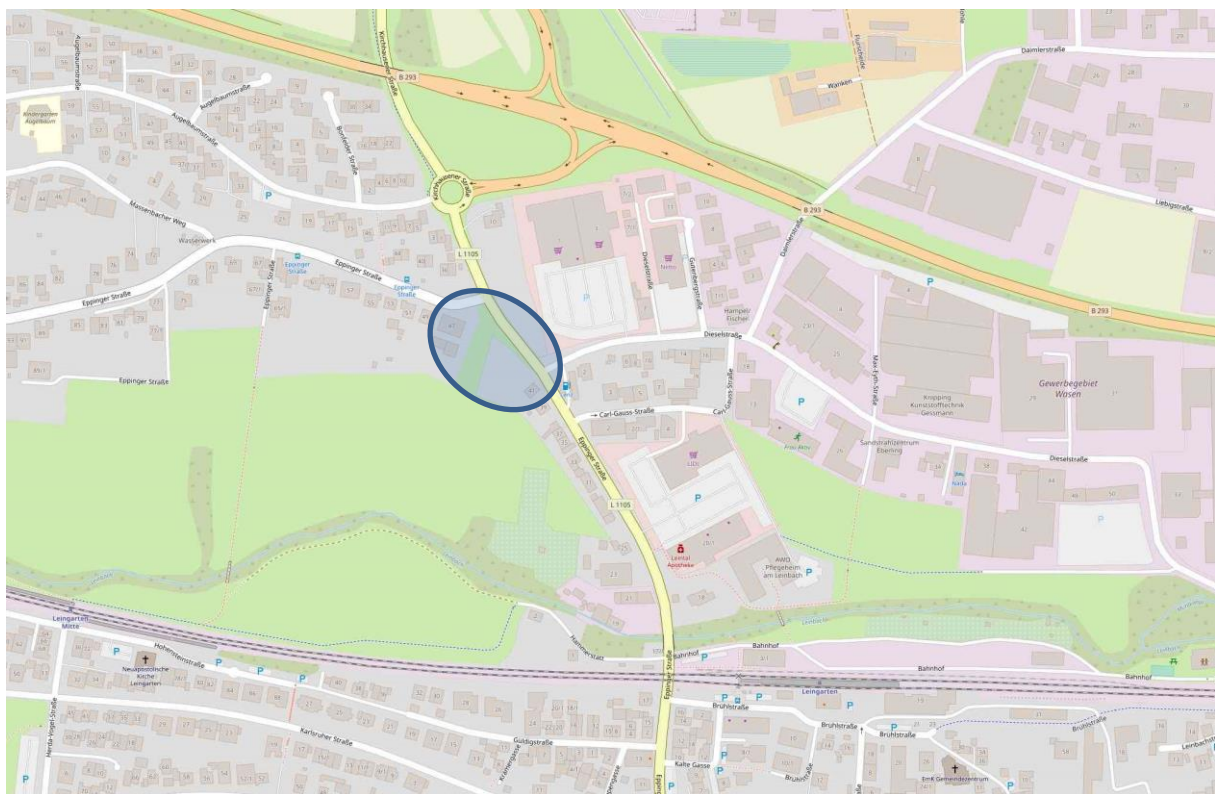
## Begründung mit Nachtrag

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Großgartach und umfasst den geplanten Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Eppinger Straße und Dieselstraße sowie westlich davon gelegene Flächen. Im Osten, Süden und Norden wird das Plangebiet durch die (geplanten) Grenzen zwischen der Verkehrsfläche und überwiegend den Privatgrundstücken begrenzt. Im südwestlichen bis westlichen Bereich wird der Planbereich durch die Grenzen zu den Flurstücken Nr. 1311 (Grasweg) und Nr. 1378 (Eppinger Straße Nr. 49) begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Nrn. 1350-1352, 1354, 1356, 1359, 1360, 1363-1372, 1376, 1377 und 3178/3 sowie Teilbereich der Flurstücke Nrn. 1347, 1391, 1391/3, 1391/23, 3060, 3104, 3105, 3105/1, 3178, 3178/2, 3178/8 und 5883/1.



© 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.

Da die Umgestaltung des innerörtlichen Knotenpunkts „Eppinger Straße/Dieselstraße“ von erheblicher verkehrlicher und städtebaulicher Bedeutung für die Stadt Leingarten ist, soll die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen im Rahmen eines von der Stadt getragenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Im Rahmen dieses Verfahrens sollen außerdem, im Zuge einer Innenentwicklungsmaßnahme, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entlang des in westliche Richtung verlaufenden Kreisverkehrsarms geschaffen werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2.

## **4. Momentane Nutzung**

Die für den Kreisverkehrsplatz benötigten Flächen sind zu einem überwiegenden Teil bereits Bestandteil der bestehenden Verkehrsanlagen. Zu einem geringen Teil werden Flächen in Anspruch genommen die derzeit überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden.

Die Flächen im Bereich des Baugebiets werden ebenfalls überwiegend kleingärtnerisch bzw. als Grünland genutzt. Im Westen des Plangebiets befinden sich die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs (Eppinger Straße 47).

## **5. Städtebauliche/Verkehrliche Zielsetzung und Planung**

### **a) Kreisverkehrsplatz**

Der Knotenpunkt „Eppinger Straße/Dieselstraße“ ist aufgrund seiner hohen Verkehrsbedeutung stark belastet. Dem Verkehr auf der Eppinger Straße ist Vorfahrt zu gewähren, was beim Ausfahren aus der Dieselstraße, insbesondere bei Linksabbiegern zu erheblichen Wartezeiten führt.

Durch die Umgestaltung des Knotenpunkts in einen Kreisverkehrsplatz soll eine Verbesserung des Verkehrsflusses und eine Reduzierung der Wartezeiten erreicht werden.

Neben den verkehrlichen Vorteilen ist mit der Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes auch eine städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Eppinger Straße verbunden. Zusätzlich werden durch die geplanten Fußgängerüberwege die Fußwegeverbindungen z.B. zu den Versorgungsmärkten im angrenzenden Gewerbegebiet deutlich verbessert.

Grundlage für die Planung ist ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35 m. Die Breite der Kreisfahrbahn beträgt 7,5 m. Die Planung des Kreisverkehrsplatzes und seine Leistungsfähigkeit sind bereits mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

### **b) Baugebiet**

Entlang des in westliche Richtung verlaufenden Kreisverkehrsarms soll als Innenentwicklungsmaßnahme eine Bebauung mit Wohn- und teilweise Geschäftshäusern entstehen.

Angrenzend an die Eppinger Straße erfolgt die Ausweisung eines urbanen Gebiets und im südwestlichen Bereich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

In einem urbanen Gebiet sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören zulässig. Die Besonderheit eines urbanen Gebiets, im Vergleich zu einem Mischgebiet, liegt darin, dass die Wohnnutzung hier auch deutlich überwiegen kann. Außerdem bildet dieser Gebietstypus einen schlüssigen Übergang von dem geplanten und dem bestehenden Wohngebiet zur Eppinger Straße mit ihren teilweise doch erheblichen Lärmemissionen.

Südwestlichen des Plangebiets, zur Eppinger Straße, etwas abgeschirmt durch das urbane Gebiet, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen werden die Baugrenzen als durchgehende Baufenster festgesetzt. Die Gebäudelängen werden durch die festgesetzten Bauweisen beschränkt. Im urbanen Gebiet, wo Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen, sind maximal 20 m lange Gebäude zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, es sind Gebäude mit bis zu 16 m Länge möglich. In diesem Bereich ist außerdem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 bzw. 3 beschränkt.

Zugelassen wird eine Bebauung mit zwei baurechtlichen Vollgeschossen. Durch den Ausbau eines Dachgeschosses bei Satteldächern oder der Bildung eines Staffelgeschosses bei Flach- und Pultdächern kann ein drittes Wohngeschoss umgesetzt werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen sowie Trauf- und Firsthöhen nachvollziehbar definiert.

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den geplanten westlichen Arm des Kreisverkehrs. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ergeben sich so günstige Zufahrtsmöglichkeiten zu möglichen Tiefgaragen im Bereich des urbanen Gebiets. Um eine verkehrliche Erschließung über den Fußweg an der Eppinger Straße zu verhindern, wird in diesem Bereich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Für eine möglichst geringe Versiegelungsrate sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Dadurch wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Flache Dächer sind zu begrünen, was sich u.a. günstig auf den Wasserabfluss und das Mikroklima auswirkt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Einrichtungen sicherzustellen.

## 9. Planstatistik

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca.</b>	<b>98 Ar</b>	<b>100 %</b>
<b>davon:</b>			
- Baufläche (MU + WA)	ca.	40 Ar	41 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	58 Ar	59 %
- davon Verkehrsgrünfläche	ca.	16 Ar	

## 10. Auswirkungen der Planung / Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da die überbaubare Grundfläche unter 20.000m<sup>2</sup> liegt.

Aufgrund der Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen darauf zu achten ist, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Den Bauherren wird empfohlen, sich die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen.

**Immissionsschutz:** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet untersucht (vgl. Anlage der Begründung: Verkehrslärmprognose).

Ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen ist mit erheblichen Schalleinwirkungen auf die Bauflächen zu rechnen. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände /Lärmschutzwälle) oder passive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm möglich, wobei jedoch der aktive Lärmschutz dem passiven Lärmschutz vorzuziehen ist. Aufgrund der innerstädtischen räumlich begrenzten Lage sowie aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch aus. Zum Schutz vor dem prognostizierten Straßenverkehrslärm und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind darum passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 24.01.2020/26.05.2020

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung:**

### **Verkehrslärmprognose**

bearbeitet durch:

rw bauphysik  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Im Weiler 5-7  
74523 Schwäbisch Hall



Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Leingarten  
 Gemarkung: Großgartach

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kreisverkehr Eppinger Straße / Dieselstraße“**

**Nachtrag der Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.02.2020 - 09.03.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Terranets bw GmbH vom 30.01.2020	<p>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.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2. Deutsche Bahn AG vom 30.01.2020	<p>Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p> <p>Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3. Polizeipräsidium Heilbronn vom 31.01.2020	<p>Grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilichen Erwägungen keine Bedenken gegen den vorliegenden BPL- Entwurf.</p> <p>Die einmündende Knotenpunktzufahrt der Erschließungsstraße sollte im Einmündungsbereich zum Kreisverkehrsplatz sichtfrei gestaltet werden, um den aus nördlicher heranfahrenden Fzg. -Verkehr rechtzeitig erkennen zu können.</p> <p>Vorteilhaft hinsichtlich der Verkehrssicherheit ist, dass die nördliche Zufahrt zur Kreisbahn hin leicht nach links zur Kreisbahn hin eingelenkt wird („Kröpfung“).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4. Gemeinde Nordheim vom 31.01.2020	<p>Die Gemeinde Nordheim hat keine Anregungen vorzutragen.</p> <p>Ich wünsche gutes und vor allem reibungsloses Gelingen des Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
5. Amprion GmbH vom 31.01.2020	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Hochspannungsleitungen ihr diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die weiteren Leitungsträger wurden am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>6. Naturschutzbund Schwaigern und Umgebung e.V. vom 01.02.2020</p>	<p>Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich Fauna und Flora sind im Gebiet nicht gegeben.</p> <p>Wasserschutzvorschriften sind hier einzuhalten.</p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich die Ausführungen gegen Lichtverschmutzungen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Ebenso sind die Hinweise zu Gehölzrodungen und die Verpflichtungen zur Begründung von Garagendächern wertvoll.</p> <p>Ein Verbot von Schottergärten sollte noch aufgenommen werden, § 9 Landesbauordnung ist zwingend und muss künftig eingehalten werden.</p> <p>Bei der Firstrichtung aller Gebäulichkeiten ist darauf zu achten, dass diese festgelegt werden, damit möglichst auf vielen Flächen Solarnutzung möglich ist.</p> <p>Die Bergbauberichtigung zur Salzgewinnung sollte zur Löschung gebracht werden. Ein Abbau ist nicht mehr sinnvoll. Auch Schwaigerner Gemarkung ist noch davon besoffen. Die Auswirkungen sind für die betroffenen Eigentümer meist nicht überschaubar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unter Punkt 2.3 der örtlichen Bauvorschriften besteht bereits ein Verbot von Schottergärten.</p> <p>Die Gebäudehauptrichtungen sind in Nord-Süd oder in Ost-West Richtung zulässig. Das entspricht der bestehenden Bebauung der Umgebung. Solarnutzung ist möglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Albtal- Verkehrs- Gesellschaft mbH vom 05.02.2020</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan in ihrer Gemeinde. In Abstimmung mit dem KVV teilen wir Ihnen mit, dass wir von den Planungen nicht betroffen sind und haben hierzu keine Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 06.02.2020</p>	<p>Zum v.g. Bebauungsplan-Verfahren „Kreisverkehr Eppinger Straße/Dieselstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs verlaufen Kabel der NHF, die im Rahmen der Baumaßnahme in die zukünftigen Gehwegbereiche umverlegt bzw. durch Leerrohre geschützt werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die östliche Eppinger Straße ist bisher über Freileitung mit elektrischer Energie versorgt. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser an das Stromversorgungsnetz anschließen zu können, ist hier die Verlegung von Niederspannungskabeln geplant. Sollte im Bereich des urbanen Gebietes der Leistungsbedarf 200kVA überschreiten, so ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung an der weiteren Planung.</p>	
<p>9. Netze BW GmbH vom 06.02.2020</p>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Zweckverband Bodensee - Wasserversorgung vom 06.02.2020</p>	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV, es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Zweckverband Hochwasserschutz Leintal vom 10.02.2020</p>	<p>Für die Beteiligung am oben genannten Verfahren bedanken wir uns recht herzlich.</p> <p>Aus Sicht des Zweckverbands Hochwasserschutz Leintal bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass gemäß der Hochwassergefahrenkarte der südwestliche Bereich des Plangebiets im ausgewiesenen Überschwemmungsbereich liegt. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, damit zu einem späteren Zeitpunkt potentielle Bauherren keine Überraschungen erleben. Gegebenenfalls sollten Schutzmaßnahmen vorgesehen oder für die Grundstücke vorgeschrieben werden.</p> <p>Mit Mail vom 10.02.2020 wurde dem Bauamt der Stadt Leingarten ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte übermittelt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Teile des Plangebiets liegen in einem HQ extrem bzw. in einem geschützten Bereich bei HQ100 und somit außerhalb gesetzlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Auf die Lage im Überflutungsbereich wird im Textteil hingewiesen.</p>
<p>12. Stadt Schwaigern vom 10.02.2020</p>	<p>Für die Beteiligung am oben genannten Verfahren bedanken wir uns recht herzlich.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich. Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
13. Stadt Heilbronn vom 13.02.2020	Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt; eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.  Für die anstehenden Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.	Kenntnisnahme.
14. Immobilienmanagement Vermögen und Bau Baden- Württemberg vom 17.02.2020	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetreiber Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren der Stadt Leingarten.	Kenntnisnahme.
15. Handwerkskammer Heilbronn- Franken vom 19.02.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
16. TransnetBW GmbH vom 25.02.2020	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.  Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „der Innentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Kreisverkehr Eppinger Straße / Dieselstraße“ in Leingarten betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.  Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.  Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
17. Vodafone BW GmbH vom 27.02.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.  Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH.  Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.  Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben _ insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung_ beauftragt hat.</p> <p>Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.</p> <p>Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigen werden.</p> <p>Insofern weist die Vodafone BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.</p> <p>Unsere kostenlose Vodafone W GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft.html">https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p> <p>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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.</p> <p>Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>18. Regionalverband Heilbronn-Franken Vom 27.02.2020</p>	<p>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.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich der Standort aufgrund seiner zentralen Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs sowie mehrerer Einkaufsmöglichkeiten für eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung / Geschosswohnungsbau über das festgesetzte Maß hinaus eignen würde. Mit Blick auf die im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geplanten Wohnbauflächen im Außenbereich, bitten wir dies nochmal zu prüfen.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten außerdem um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Vermeidung von Konflikten mit der Bestandsbebauung wird eine Bebauung über das bisher im Entwurf festgesetzte Maß nicht zugelassen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband erhält eine digitale Ausfertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>19. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.02.2020</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Planersichtlich sind.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinie der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Falls jedoch Telekommunikationslinien der Telekom, welche innerhalb des von Ihnen genannten Planbereichs liegen und von der Straßenbaumaßnahme berührt werden infolgedessen dennoch, trotz aller Vorsicht, verändert / verlegt werden müssen, beabsichtigen wir diese Arbeiten im Zuge Ihrer Maßnahme, aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, koordiniert mit ihren Arbeiten durchzuführen. In diesem Fall werden wir mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen führen.</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 Baumaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der (Erschließungs-)Maßnahme, gewährleistet bleiben. Eine Versorgung des Gebiets 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. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf -Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</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>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir bitten Sie 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. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.</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 Bauzeitfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</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 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.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p>
<p>20. Regierungspräsidium Freiburg vom 02.03.2020</p>	<p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <p>Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften nach § 13a BauGB "Kreisverkehr Eppinger Straße Dieselstraße", Stadt Leingarten, Teilort Leingarten, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6820 Schwaigern).</p> <p>Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Ihr Schreiben vom 30.01.2020 Anhörungsfrist 09.03.2020</p> <p><b>B. Stellungnahme</b></p>	

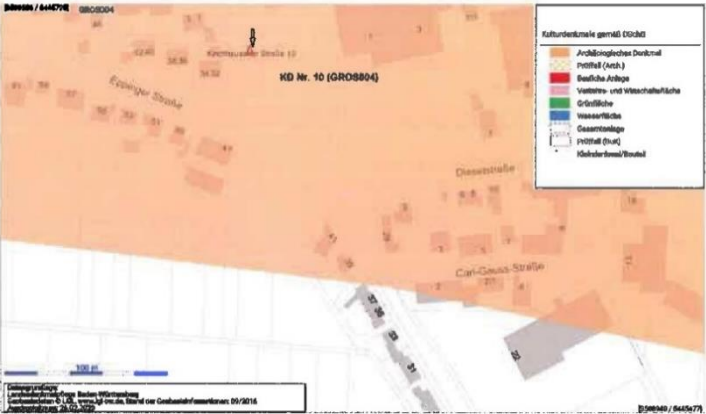
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine.</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRS andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des 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.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise. Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Wie im Bebauungsplanentwurf bereits erwähnt wurde, liegt das Planungsvorhaben innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes LEINBACHTAL (LUBW-Nr. 125.133; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2004; Landratsamt Heilbronn). Auf die Schutzgebietsbestimmungen wurde bereits verwiesen.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LORB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LORB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse (<a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotop">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotop</a>) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>21. Regierungspräsidium Stuttgart vom 03.03.2020</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 und 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets verweisen wir zunächst auf PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Danach soll in Leingarten als sonstige Gemeinde im Verdichtungsraum eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar erreicht werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang schließen wir uns auch der Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 27.02.2020 hinsichtlich der Eignung des Standorts für eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung an.</p> <p>Da im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig sind und sich in der Nähe Einzelhandelsbetriebe befinden, weisen wir außerdem auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Vermeidung von Konflikten mit der Bestandsbebauung wird eine Bebauung über das bisher im Entwurf festgesetzte Maß nicht zugelassen.</p> <p>Durch die Eppinger Straße besteht eine eindeutige räumliche Trennung zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Dieselstraße.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Übrigen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><b>Straßenwesen und Verkehr</b></p> <p>Die Planung ist derzeit mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Baureferat Nord -abgestimmt.</p> <p>Dem oben genannten Vorhaben kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Die weitere Planung ist weiterhin eng mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Baureferat Nord - abzustimmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass hier eine Vereinbarung über die Baudurchführung und Kostentragung zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Leingarten abzuschließen ist.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe. Tel. 0711 904-14224, E-Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de.</p> <p><b>Denkmalpflege</b></p> <p>1) Darstellung des Schutzgutes</p> <p>A) Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 10: Alt- und mittelneolithische Siedlungen und Bestattungen sowie frühmittelalterliches Gräberfeld.</p> <p>Im frühen 20. Jh. wurden jungsteinzeitliche Funde aus dem ehemaligen Gewann „Wasen“ bekannt, worauf eine kleine Sondagegrabung durch Schliz erfolgte, die entsprechende Siedlungsbefunde und auch zwei Gräber erbrachte. Am Ostrand der Straße nach Kirchhausen wurden 1904 durch Schliz 10 Gräber aus dem frühen Mittelalter untersucht. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>B) Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme und Berücksichtigung bei der Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die Lage im Bereich des Kulturdenkmals wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p>2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) oder eine private Fachfirma auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an. Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhabenträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt, Dr. Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/90445-243, andrea.neth@rps.bwl.de) oder Olaf Goldstein (Tel. 0711/904 45-304, olaf.goldstein@rps.bwl.de).</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/Bauen/Baueitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/Bauen/Baueitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung auch in digitalisierter Form.</p>
<p>22. Heilbronner Wasserversorgung GmbH vom 04.03.2020</p>	<p>Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan Kreisverkehr Eppinger Straße/Dieselstraße, wie folgt, Stellung:</p> <p><b>Bebauungsplan</b></p> <p>Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes im südwestlichen Gebiet an die Gas- und Wasserversorgung kann von Eppinger Straße erfolgen. Es wird weiterhin empfohlen den Ringschluß der Gasversorgungsleitung zwischen Eppinger Straße und Kirchhausener Straße herzustellen.</p> <p>In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 4 bar und ist somit — unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.</p> <p>Die Lage der Gasniederdruck- und Wasserversorgungsleitungen sowie der steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden.</p> <p>Die geplanten Leitungen haben wir in den beigefügten Bebauungsplan grün eingetragen. 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. 2,5 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen.</p> <p>Die Kosten für die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.</p> <p>Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit den Stadtwerken Heilbronn abzustimmen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Stadtwerke Heilbronn als Wasserversorger keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz in der Straße hinausgeht, erfolgt.</p> <p><b>Allgemein</b></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>Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.</p> <p>Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1. Eilt Folgendes: Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).</p> <p>Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließungsplanung</p> <p>Die geplanten Leitungen verlaufen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Eine ausreichende Trassenbreite wird in Abstimmung mit den anderen Leitungsträgern vorgesehen. Die Festsetzung eines gesonderten Schutzstreifens ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Leitungsrechte sind nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																		
	<p><b>Tabelle 1 - Versorgungsdrücke (SP)</b></p> <table border="1" data-bbox="602 312 1279 523"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p> <p>Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Oberdruckes 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><b>Schlussbestimmung</b></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>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	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	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																		
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																		

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 unsere Netzingenieurin, Frau Ahlendorf, unter t 07131 / 561197, Handy 0173 / 1753276, E-Mail: <a href="mailto:w.ahntendorf@hnvg.de">w.ahntendorf@hnvg.de</a>, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>23. Landratsamt Heilbronn vom 11.03.2020</p>	<p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“ grenzt im Südwesten unmittelbar an das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ sowie an Teile des „Urbanen Gebiets“ an. Weitere Schutzgebiete oder die landesweiten Biotopverbunde sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.</p> <p>Nach erster Prüfung der Planunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf. Zur abschließenden Beurteilung benötigen wir den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag einschließlich einer Brutvogelkartierung, eine Fledermauskartierung sowie Reptilien- und Amphibienkartierung.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorschriften finden auch bei Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) uneingeschränkt Anwendung. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Er ist der Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich, d.h. die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zwingend zu beachten.</p> <p>Folgende Bestimmungen sollen bei der Ausführung der Maßnahmen beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die südwestliche Grenzlinie des Bebauungsplans ist zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes mit einem Bauzaun abzusperren und rechtzeitig vor Baubeginn ist die Fertigstellung der Abschränkung der UNB anzuzeigen. Jenseits des Bauzauns dürfen keine Materialablagerungen, Überschüttungen, Begehungen und Befahrungen (außer aus Gründen der Landschaftsschutzgebietspflege) stattfinden.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Zeitpunkt zur Umsetzung der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist jetzt noch nicht absehbar. Bis zur Umsetzung können noch mehrere Jahre vergehen. Ein jetzt angefertigtes Artenschutzgutachten wäre zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs nicht mehr aussagekräftig. Darum sollen die artenschutzrechtlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Umsetzung auf der Vorhabenebene überprüft werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden muss. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Ausführung der Maßnahmen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Da Gebäude abgerissen werden müssen, weisen wir darauf hin, dass unter Dachziegeln und auf Dachböden besonders und streng geschützte Arten wie Fledermäuse, Vögel etc. vorkommen können. Es ist deshalb vorab durch eine Begehung zu prüfen, ob besonders und/oder streng geschützte Arten vorkommen. Darüber hinaus ist zu untersuchen, ob Gehölzbrüter an evtl. zu rodenden Gehölzen vorkommen. Wenn besonders und/oder streng geschützte Arten vorgefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</li> <li>• Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</li> </ul> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialien: Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden muss. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung wird ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung zum Pflanzzwang Einzelbäume (1.13) wird ergänzt. Das Ansäen von Blumenwiesen an den Baumstandorten wird nicht aufgenommen. Zur Gestaltung der unbebauten Flächen machen die örtlichen Bauvorschriften Vorgaben.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgärten: Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</li> <li>• Schottergärten: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</li> <li>• Vogelschlag: Für größere Glasfassaden und Fenster ist Vogelschutzglas der Kategorie A erforderlich zu verwenden.</li> </ul> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen landwirtschaftlichen Flächen und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens auf der privaten Grünfläche ist empfehlenswert.</p> <p>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.</p> <p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>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.</p>	<p>Eine Festsetzung zu der Gestaltung der unbebauten Flächen und ein Verbot von Schottergärten u.ä. ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Für großflächige Glasfassaden, die zum Außenbereich zeigen und für die ein erhöhtes Vogelschlag-Risiko besteht, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m zu Feldwegen einzuhalten ist. Dies betrifft den bestehenden Grasweg auf Flurstück Nr. 1311 und wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei den Baumaßnahmen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>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.</p> <p>Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m<sup>2</sup> ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (tiefes kalkreiches Kolluvium) 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.</p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Für den Neubau des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der L 1105 ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref.47.1 zu beteiligen.</p> <p>Der geplante westliche Arm des Kreisverkehrs endet in einem Wendehammer. Dieser ist entsprechend so zu dimensionieren, dass auch LKWs, die versehentlich diese Ausfahrt benutzt haben, problemlos wenden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Gehweg mit Hochbord ausgebaut werden soll.</p> <p>Die Sichtfelder sind an Einmündungen stets freizuhalten, damit die Anfahrtsichten gegeben sind.</p> <p><b>ÖPNV</b></p> <p>Im Geltungsbereich verläuft die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn. Hierzu empfehlen wir das Musterblatt 4.5-1 zum Thema Radverkehrsführung an Knotenpunkten vom Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg (s. Anlage).</p> <p>Im nördlichen Bereich von der Kirchhausener Straße kommend endet der Fußweg, hier müsste eine Weiterführung und Anbindung erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium wird beim Neubau des Kreisverkehrsplatzes beteiligt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Da mittelfristig bis langfristig eine Weiterführung des westlichen Arms geplant ist, soll die Dimensionierung der Wendeanlage möglichst gering gehalten werden. Nach der Herstellung des westlichen Arms des Kreisverkehrs, kann durch entsprechende Beschilderung ein versehentliches Einfahren von LKW vermieden werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Darstellung wird korrigiert und der Gehweg gemäß des tatsächlichen Bestands dargestellt.</p>
<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:</b>		
<p>1. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 03.02.2020</p>	<p>Die Ausfahrt des Kreisels befindet sich genau vor meiner Garage. Dann kommt noch der Fußgängerüberweg und der Gehweg dazu. So entsteht meiner Meinung nach, ein Unfallschwerpunkt, den ich so nicht hinnehmen kann.</p> <p>Ich muss dann auch in die Garage fahren.</p> <p>Man weiß ja was für ein Verkehrsaufkommen besteht !!!</p>	<p>Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine andere Positionierung des Kreisverkehrs nicht möglich – vor allem durch die Lage des Wohnhauses und der gegenüber liegenden Tankstelle.</p> <p>Die jetzige Planung wurde in vielen Optimierungen gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) entwickelt, das RPS trägt diese Lösung mit. Der Kreisverkehr ist die einzige Lösung, die an diesem Knotenpunkt zu einer signifikanten Verbesserung führen wird. Die einzige Alternative, eine Lichtsignalanlage an dem Knoten zu installieren, wäre für die Zufahrt noch schlechter, da man dann unsignalisiert in die Einmündung einfahren müsste – die Zufahrt läge innerhalb der Signalanlage.</p> <p>Die Stadt Leingarten wird das Gespräche mit dem Eigentümer suchen um einen wirtschaftlichen Ausgleich zu erreichen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>2. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 27.02.2020</p>	<p>Nachdem bei unserer Besprechung am 21.02.2020 mit Frau Dominke vom Bauamt einige, für uns wichtige Fragen, nicht beantwortet werden konnten, erheben wir hiermit fristgemäß Widerspruch gegen das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Fakt ist bisher nur, dass von den von uns eingebrachten Flächen nach dem Umlegungsverfahren 41 % als Baufläche verbleiben und 59 % als Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>In welchem Bereich unsere Baufläche ausgewiesen wird, ist nicht geklärt.</p> <p>Für uns wäre Voraussetzung, dass wir je die Hälfte im Nordwesten bzw. Südwesten erhalten, wo auch unsere bisherigen Grundstücke liegen.</p> <p>Hier erwarten wir eine verbindliche, schriftliche Zusicherung.</p> <p>Ferner konnte nicht geklärt werden, ob bzw. in welcher Höhe für uns Erschließungskosten anfallen.</p> <p>Die bisher vorgesehenen Baufenster sollten auf der Westseite parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen.</p>	<p>Die angesprochenen Themen und Fragen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens behandelt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung wird teilweise aufgenommen und das Baufenster im südwestlichen Bereich angepasst. Das geplante Baufenster im Nordwesten an der Eppinger Straße orientiert sich an der bestehenden Bebauung und wird aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Nachbarschutzes nicht geändert.</p>
<p>3. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 09.03.2020</p>	<p>Namens und In Vollmacht unserer Mandantin, [REDACTED] möchten wir an dieser Stelle in aller Kürze folgende Einwände gegen den (am 24.01.2020 bekanntgegebenen) Bebauungsplan Eppinger Straße   Dieselstraße vorbringen:</p> <p>1. Unzureichende Begründung und widersprüchliche Zielsetzung des Bebauungsplanes/der Bauleitplanung:</p> <p>Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans möchte die Stadt den Knotenpunkt aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung entlasten bzw. eine Verbesserung des Verkehrsflusses und eine Reduzierung der Wartezeiten herbeiführen. Ferner soll eine Aufwertung in städtebaulich-gestalterischer Weise erfolgen und durch die geplanten Fußgängerüberwege die Fußwege Verbindung zu den Versorgungswerken angrenzenden Gewerbegebiet verbessert werden.</p> <p>Die Anlage eines Kreisverkehrs führt doch gerade dazu, dass die Übergangsmöglichkeiten für Fußgänger verschlechtert werden.</p>	<p>Die Behauptung kann nicht nachvollzogen werden. Momentan bestehen gänzlich keine gesicherten Überquerungsmöglichkeiten über</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Dies ergibt sich auch aus dem Auditbericht der BIT Ingenieure.</p> <p>Die im Südwesten als Baugebiet ausgewiesenen Flächen (urbanes Gebiet MU, Allgemeines Wohngebiet WA) sind für eine Bebauung wenig geeignet. Insbesondere ist davon auszugehen, dass der dortige Untergrund mangelhaft ist.</p> <p>Es hat auch den Anschein, dass die Stadt bei ihrer Planung Einzelinteressen unangemessen bevorzugt, bspw. hinsichtlich der Eigentümer der Tankstelle sowie der künftigen Wohnbebauung (urbanes Gebiet usw.) südwestlich der Eppinger Straße.</p> <p>2. Der Bebauungsplan hat sich überhaupt nicht mit den (negativen) Auswirkungen der Planung auf das (Wohn-)Grundstück von [REDACTED] befasst bzw. mit sonstigen Flächen „außerhalb“ des Plangebiets. Damit die Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen werden können, wäre es erforderlich zu ermitteln, wie sie von der Planung betroffen sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für die Lärmemissionen als auch sonstige Emissionen wie Abgase, Feinstaub etc.</p> <p>Zur Vorbereitung der Abwägung wären aber alle für die Planung erheblichen Belange ermitteln.</p> <p>Insoweit weist die Planung ganz erhebliche und ganz wesentliche (Abwägungs-) Defizite auf.</p> <p>Dass durch die Planung zwangsläufig eine Beeinträchtigung des Grundstücks von [REDACTED] einhergeht, ist schon dadurch offenkundig, dass die Planung vorsieht das große Flächen von ihrem Grundstück für Straße/Kreisverkehr benötigt werden, und somit auch näher an die bereits vorhandene Wohnbebauung heranrücken.</p> <p>Auch ausweislich Verkehrslärmprognose und Begründung des Bebauungsplans hat man sich mit dieser Thematik nicht ordnungsgemäß befasst.</p>	<p>die Fahrbahn, die Fußgänger queren „wild“ die Fahrbahn und gehen dann in der Dieselstraße am Rand der Fahrbahn entlang Richtung den Einkaufsmärkten. Dies ist anhand der Spuren in den Grünflächen zu sehen. Die vorliegende Planung sieht in allen 4 Fahrbahnästen des Kreisverkehrs gesicherte Querungsmöglichkeiten in Form von Fußgängerüberwegen vor, siehe Lageplan im Anhang. Somit ist hier eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand gegeben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde am Verfahren beteiligt. Es gibt keine geologischen Hinweise, die eine Bebauung der Flächen ausschließen.</p> <p>Bei der Planung werden die öffentlichen und die privaten Belange gerecht gegeneinander abgewogen. Einzelinteressen werden nicht bevorzugt.</p> <p>Für die Realisierung des Kreisverkehrs ist die Einbeziehung seither privat genutzter Flächen erforderlich, dies ist aus dem im Lageplan dargestellten Geltungsbereich ersichtlich.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung untersucht. Das Ergebnis ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt und wurde bei der Planung berücksichtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3. Keine hinreichende Betrachtung Planungsalternativen, v.a. Lichtsignalanlage (LSA) und andere Positionierung Kreisverkehr</p> <p>a) Es wird nach wie vor bezweifelt, dass eine Lichtsignalanlage nicht hinreichend sein sollte.</p> <p>Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die vorgesehene Bebauung im westlichen/südwestlichen Teil als Vorwand genutzt wird, um eine Regelung des Verkehrsnotenpunktes durch LSA „unzureichend“ hinzustellen.</p> <p>Bei den Untersuchungen und Erwägungen im Vorfeld wurden aus unserer Sicht auch nicht hinreichend Umstände berücksichtigt, die für eine LSA sprechen würden.</p> <p>Zur Entlastung könnte übrigens auch die Einmündung bzw. Abzweigung Eppinger Straße in die Kirchhausener Straße nach Norden hin (mit einem zusätzlichen Streifen) verbreitert werden. Damit wäre z.B. ohne weiteres auch eine Linksabbiegemöglichkeit in die Kirchhausener Straße gegeben.</p> <p>b) Eine Erschließung eines Baugebietes im westlichen/südwestlichen Teil jenseits der Eppinger Straße wäre nach wie vor möglich, z.B. in der Variante „groß“ mit einer Erschließung über die nach Süden verlaufenden Seitenwegen zur Eppinger Straße (etwa auf Höhe des Abzweigs Massenbacher Weg).</p> <p>Dies wäre auch erschließungs- und verkehrstechnisch sowie viel vorzugswürdiger sowie nutzungsgerechter als die Erschließung über einen 4. Arm eines Kreisverkehrs an einem bereits ohnehin verkehrlich betasteten Knotenpunkt.</p> <p>Selbst wenn aus planerischen Gründen eine Lichtsignalanlage als unzureichend angesehen werden sollte, hätte die Planung sich zumindest mit einer anderen Dimensionierung und Positionierung des Kreisverkehrs befassen müssen.</p> <p>So wäre z.B. unbedingt zu prüfen gewesen, den Kreisverkehr zu verschieben und z.B. (stärker) im Bereich westlich der Eppinger Straße zu realisieren, also in etwa in dem Bereich, der jetzt für die urbane Bebauung vorgesehen ist.</p>	<p>Eine andere Positionierung des Kreisverkehrs scheidet aufgrund der nicht vorhandenen Flächen sowie aufgrund der vorhandenen Geometrie aus. Die Lage des Kreisverkehrs wurde mehrfach in diversen Planungsschritten optimiert und wird inzwischen in der jetzigen Lage auch von der Straßenbauverwaltung (RP Stuttgart) so mitgetragen.</p> <p>Eine LSA wurden ebenfalls untersucht und zwar in zwei Varianten im Zuge einer Verkehrsuntersuchung (VU) im Jahr 2019.</p> <p>Ebenfalls aufgrund der vorhandenen Geometrie kommen nur zwei unterschiedliche Spuraufteilungen für den LSA-Knoten in Frage. Eine der beiden Varianten (Variante 1) führt zu großen Eingriffen im Tankstellenbereich und ist somit nicht realisierbar. Die zweite Variante (Variante 2) wäre zwar baubar, ist aber nicht leistungsfähig. Der allgemeine Vergleich zwischen Nulllösung (derzeitiger Zustand), Kreisverkehr und der beiden LSA-Lösungen zeigt, der Kreisverkehr ist die einzige sinnvolle Lösung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Offenbar stehen diese Flächen ja grundsätzlich zu einer Verwertung zur Verfügung.</p> <p>Damit wäre eine Inanspruchnahme von Flächen der Frau Harke-Schwab nicht erforderlich gewesen.</p> <p>Dasselbe gilt, wenn der Kreisverkehr in der Planung nicht nach Norden verschoben würde (relativ gesehen zur jetzigen Kreuzung Eppinger Straße / Dieselstraße).</p> <p>Vorzuwerfen ist der Gemeinde auch, dass in dem Zeitpunkt, als die Fläche der Tankstelle an der Kreuzung Eppinger Straße/Dieselstraße (vorübergehend) frei war, die Gemeinde diese Fläche nicht erworben/ nicht für ihre Planungsüberlegungen hinsichtlich Kreisverkehr herangezogen hat.</p> <p>4. Die Planung ist - jedenfalls derzeit auf nicht existente Voraussetzungen (insbesondere Flächenerwerb Flst.3104) und somit ein unmögliches Ziel gerichtet, da seitens [REDACTED] nach wie vor keine Bereitschaft besteht, Flächen (für die Herstellung eines Kreisverkehrs) herzugeben. Hierauf würde die Verwaltung auch klar und unmissverständlich von Anbeginn hingewiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wäre die Stadt ganz besonders gehalten gewesen, realisierungsfähige Planungsalternativen zu prüfen. Dies ist vorliegend aber nicht hinreichend geschehen zu sein.</p> <p>Möglicherweise könnte sich die Gemeinde sogar schadenersatzpflichtig machen, wenn sie bebaubare Flächen ohne hinreichende Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung ausweist und festsetzt.</p> <p>5. [REDACTED] hat zur Nutzung und Pflege ihres Gartens bzw. des „Gartengrundstückes“ im unteren Bereich zur Kirchhausener Straße hin eine Zufahrt/Ausfahrt. Diese Zufahrt/Ausfahrtmöglichkeit wird auch unbedingt benötigt. Diese würde durch die Planung ebenfalls verloren gehen/beeinträchtigt.</p> <p>6. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, enteignungsgleiche Eingriffe.</p> <p>a) [REDACTED] wird die künftige Nutzung ihres Grundstückes erheblich erschwert und dessen Wert negativ beeinträchtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Flurstück Nr. 3104 grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Die genehmigte Zufahrt zum Flurstück Nr. 3104 erfolgt im Norden, auf Höhe des Wohngebäudes. Es besteht kein Anspruch auf eine weitere Zufahrt.</p> <p>Eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche hat über die bestehende Zufahrt im Norden des Grundstücks und über das Privatgrundstück zu erfolgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Bereich des Flurstücks Nr. 3104 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchhäuser Weg“</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Was die derzeitige Fläche und Lage angeht, wäre perspektivisch ohne weiteres noch eine mehrfache Bebauung des Grundstückes mit zusätzlichen Wohngebäuden und Erschließung möglich.</p> <p>Dies wird zumindest indirekt durch die vorliegende Planung verhindert. Eine Erschließung auch verbleibender Flächen würden jedenfalls im unteren Bereich — beim Kreisverkehr und dessen Ausfahrten – unmöglich.</p> <p>b) Die urbane Bebauung bzw. das urbane Gebiet fügt sich zudem auch nicht in die umliegende Bebauung und Nutzung auch nicht ein.</p> <p>Im (süd-)westlichen Bereich der Achse Eppinger Straße/Kirchhausener Straße befindet sich derzeit nur (allgemeine) Wohnbebauung.</p> <p>Dies würde nun insbesondere durchbrochen und beeinträchtigt durch die Ausweisung von urbanen Gebieten mit „maximal 20 m langen“ Wohn- und Geschäftshäusern, welche wiederum zusätzlichen Verkehr verursachen von Mitarbeitern und Kunden. Mangels (tatsächlich/effektiv) hinreichender Stellplatzflächen werden ferner die umliegenden Flächen und Gebiete in nicht zumutbarer Weise zusätzlich (mit Lärm und Verkehr/Inanspruchnahme von Parkmöglichkeiten durch Dritte) belastet werden.</p> <p>Zur Veranschaulichung wird auch exemplarisch auf die Lagepläne Variante „groß“ und „klein“ der BIT Ingenieure (S. 7) verwiesen.</p> <p>Urbane Gebiete i.S.v. § 6a BauNVO sind zudem nur für <u>stark verdichtete städtischen Gebieten</u> vorgesehen, nicht jedoch in Gebieten wie hier, die von Wohnbebauung geprägt sind.</p> <p>7. Nur der Vollständigkeit weisen wir darauf hin, dass vom Grundstück 3104 schon mehrfach Flächen hergegeben wurden, damit Verkehrsanlagen/Kreisverkehr realisiert werden konnten. Schon hieraus haben sich etliche Nachteile und Beeinträchtigungen (Lärm, versperrte Sicht, Zugänglichkeit des Grundstücks etc.) ergeben.</p> <p>8. Wir haben schließlich Zweifel, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Bekanntmachung nach Abs. 3 ordnungsgemäß erfolgte.</p>	<p>überplant ist. Die Abgrenzung dieses Bebauungsplans ist im Bereich des Flurstücks Nr. 3104 nahezu identisch mit der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Eingriff in das auf dem Grundstück geltende Planungsrecht ist also minimal.</p> <p>Die Lage an der stark befahrenen Eppinger Straße bietet sich für eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung und somit für ein urbanes Gebiet an.</p> <p>Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ordnungsgemäß.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>4. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 12.03.2020</p>	<p>Ich bitte zu prüfen und gegebenenfalls aufzunehmen, dass eine Zufahrt vom Wendehammer zur unteren Grenze des Baufensters der Parzelle 1378 möglich ist.</p> <p>Begründung</p> <p>Wir möchten, wenn der Bebauungsplan realisiert ist, hinter dem jetzigen Wohnhaus ein Zweifamilien Wohnhaus errichten.</p> <p>Vom Baurechtsamt habe ich die Auskunft, dass dies nach dem Bebauungsplan nicht möglich ist, erst heute erhalten.</p> <p>„eine Zufahrt über den Wendehammer ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht möglich.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der aktuell geplante Stichweg mit der Wendemöglichkeit soll zur Erschließung weiterer Teilflächen der südlich der Eppinger Straße gelegenen Grundstücke zukünftig weitergeführt werden. Eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück Nr. 1378 würde dies verhindern. Darum ist eine Zufahrt zu dem angesprochenen Grundstück durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen verhindern außerdem, dass Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.</p>