

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung
1.	Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21 - Raumord- nung, Baurecht, Denk- malschutz	09.04.2018	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestleerps.bwkde Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Frau Yvonne Zweschper Tel. 0711/904-14210 Yvonne.Zweschpererps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117</p>	<p>Wurde beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung
			<u>Birgit.Muellererps.bede</u> Abt. 8 Denkmalpflege Frau Dr. Imke Ritzmann Tel.: 0711/904-45170 Imke.Ritzmannerps.bwl.de	

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

2.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	20.03.2018	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). 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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird im Textteil unter C.9 ergänzt.</p> <p>Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.</p>
----	--	------------	---	--


Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

		<p>hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lqrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster,</p>	<p>Ein Gutachten wird für die Erschließung erstellt.</p> <p>Für private Bauvorhaben sollen objektbezogene Gutachten von den Bauherren beauftragt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	---

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

		welches im Internet unter der Adresse http://lorb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird in den Hinweis zum B-Plan aufgenommen.
--	--	---	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

<p>3.</p>	<p>Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr</p>	<p>19.04.2018</p>	<p>zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der Begründung wären ergänzende und tiefergehende Ausführungen zum dringend benötigten Wohnbedarfs wünschenswert.</p> <p>Wie auf beigefügter Karte dargestellt, liegt die überplante Fläche nahezu vollständig in der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.</p>	<p>Die Begründung wird hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs, welcher sich aus den Umlegungsverhandlungen ergeben hat, ergänzt.</p>
			 <p>Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeit noch in der Schaffung.</p> <p>Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatschG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u.a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen. Nach § 20 Abs. 1 BNatschG soll das Netz verbundener Biotope mindestens 10 % der Fläche eines jeden Bundeslandes umfassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

	<p>Mit Aufnahme des Biotopverbunds in die Gesetzgebung haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern (§ 22 Abs. 1 —3 BNatSchG).</p> <p>Der Biotopverbund ist in den derzeitigen Planunterlagen noch nicht berücksichtigt. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Wir bitten diesbezüglich um eine Darstellung der hierzu vorgenommenen Überlegungen, Kompensationsflächen und —maßnahmen. Die überplanten Flächen lassen aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung ein entsprechend hohes Arteninventar erwarten. Wie in den Planunterlagen beschrieben, kann von einer Betroffenheit von Arten wie Vögeln, Reptilien und Schmetterlingen ausgegangen werden. Der entsprechende artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde noch nicht erstellt und ist nachzureichen. Insofern kann diesbezüglich noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen: In den örtlichen Bauvorschriften sollte unter B2.2 der Satz: „Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Sichtschutzwände einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen“</p> <p>Die Abwasser- und Regenwasserableitung muss sichergestellt und die hydraulische Kapazität des Kanalnetzes in welches eingeleitet wird, nachgewiesen sein. Auch die Kapazität der aufnehmenden Kläranlage ist zu überprüfen.</p> <p>Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken)</p>	<p>Zum Bebauungsplanverfahren „Rosenberg II“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Parallel dazu wurden die Zielarten, eine Gruppe von Arten von besonderem planerischen Gewicht und lokaler Spezifikation, artenschutzrechtlich berücksichtigt bzw. noch fortwährend im Jahr 2018 untersucht. Die Ergebnisse werden in den Textteil übernommen. Bis zum Satzungsbeschluss werden die konkreten Maßnahmen noch festgesetzt.</p> <p>B 2.2 des Textteils wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dies wird im Rahmen der derzeit laufenden Erschließungsplanung beachtet.</p>
--	--	---

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

	<p>ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gern. § 98 Abs. 2 WG zuständig."</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Rosenbergstraße, innergebietlich wird das Wohngebiet durch einen Ringverkehr erschlossen. Zusätzlich gibt es noch 3 kleinere Stichwege. Im Gebiet beträgt die Straßenbreite 6,00m, die Stichstraßen sind mit 4,50m Breite dementsprechend schmaler gehalten. Aufgrund der geringen Erschließungsintensität der Stichstraßen werden hier keine Probleme gesehen, es ist allerdings kein Begegnungsverkehr möglich und es gilt ein faktisches Parkverbot.</p> <p>Das Plangebiet weist in der Rosenbergstraße einen einseitigen Gehweg auf, der im östlichen Bereich des Plangebiets nur noch sehr schmal weiter verläuft. Da die „Rosenbergstraße“ im vorherigen Verlauf nur wenige Grundstückszufahrten aufweist, rechnen wir mit einer entsprechend hohen Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer. Wir empfehlen daher, den bereits bestehenden und etwa auf Flst.-Nr. 2656 endenden Gehweg bis zur Einmündung „Am Rosenberg“ zu verlängern, um insbesondere für Kinder die Verkehrssicherheit zu erhöhen und damit auch die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Baugebietes zu sichern.</p> <p>Unter Punkt „B.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen“ und Punkt „B.2.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche“ der Örtlichen Bauvorschriften sind Einfriedungen bzw. Mauern bis zu einer Höhe von 1,20m bzw. 2,00m zugelassen. Böschungen können mit dem Maßstab 1:1,5 angelegt werden. Diese Festsetzungen beschränken jedoch stark die Sichtfelder an den Einmündungen bzw. in den Kurven. Insbesondere da in den Kurven keine Gehwege vorhanden sind, kann es zu Gefährdungen von Fußgängern kommen. Vor allem Kinder werden aufgrund ihrer kleineren Körpergröße</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei der Planung beachtet. Die Plandarstellung wird auf die zwischenzeitlich erfolgte Vermessung angepasst. Der Gehweg wird mit einer Breite von 1,5 m entlang der Rosenbergstraße, durchgehend geführt.</p> <p>Um die vorgeschlagenen Sichtfelder freizuhalten, werden die Gehwege in den Einmündebereichen etwas umgestaltet und in die Nebenstraße hineinverlängert.</p>
--	---	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

	<p>schnell übersehen und haben keine Ausweichmöglichkeiten auf „sichere“ Flächen (Gehwege). Für das Plangebiet sind keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Zur Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs empfehlen wir die Anlage von öffentlichen Stellplätzen.</p>	<p>Die Straßenbreiten wurden so gewählt, dass insbesondere in den Ringstraßen ein Längsparken unter Beachtung der Zufahrten, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festliegen, ermöglicht wird. Somit sind neben den privat geforderten Stellplätzen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten gegeben. Zudem werden entlang der Rosenbergstraße bergauf, außerhalb der eigentlichen Fahrbahn, Längsparker angeordnet, um hier das Längsparken auf der Fahrbahn auszuschießen.</p>
	<p>Wir begrüßen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Der unter Punkt „A.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze“ Abstand von 1m für Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen, empfehlen wir auf 5m zu erweitern. Rückwärts ausparkende Fahrzeuge haben dadurch ein besseres Sichtverhältnis auf hinter ihnen fahrende oder laufende Verkehrsteilnehmer.</p>	<p>Dieser Abstand wurde in Anlehnung an bewährte Festsetzungen aus anderen B-Plänen der Gemeinde gewählt. Ein geringer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von unter 5 m ist zulässig, allerdings ist dann ein elektrischer Garagenantrieb mit Funkfernsteuerung erforderlich.</p>
	<p>Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit empfehlen wir die Anlage eines einseitigen richtlinienkonformen Gehweges mit Hochbord, um die Gefährdungssituation an Einmündungen/Kurven aufgrund der möglichen hohen Einfriedungen zu entschärfen und um eine sichere Führung für Fußgänger zu schaffen. Insbesondere die Gemeinde Kochersteinsfeld hat in der Verkehrsschau schon Probleme mit ähnlichen Situationen an der Einmündung „Piccassostraße/In den Hofäckern“ angesprochen, dies sollte bei künftigen Baugebieten vermieden werden. Die Nutzungsschablone im Lageplan weist nicht den gleichen Inhalt, wie in der Planzeichenerklärung auf. Die Dachneigung im Bereich A ist mit 30-40° festgelegt. Zwecks Eindeutigkeit sind die in der Legende angegebenen 35-40° anzupassen.</p>	<p>Dies wird bei der weiteren Bebauungsplanung und Erschließungsplanung für die Haupteinschließung (Rosenbergstraße) beachtet. Die Planzeichenerklärung wird angepasst.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

		<p>Die Stellung der baulichen Anlagen (First- bzw. Gebäudehaupttrichtung) ist für jeden Bauplatz eindeutig festzulegen. Entweder direkt auf jedem einzelnen Bauplatz, oder entsprechende Knödellinien (zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) sind noch einzuzeichnen.</p> <p>Im Textteil C.3 wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen, welche eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern, die Untere Wasserbehörde, auch für die baurechtliche Entscheidung, zuständig ist. Dies ist rechtlich noch zu überprüfen.</p> <p>Auf den kleineren Grundstücken sind offensichtlich Doppelhäuser angedacht. Aus der baurechtlichen Erfahrung wird dringend geraten, für diese Bauplätze eine gewünschte Doppelhausbebauung auch zu sichern. Auch Baulasten (Anbaubaulasten) im Vorfeld von der Gemeinde sind denkbar. Durch ungeschickte Planung und Bebauung einzelner entstehen sonst schmale Baulücken, welche mit einem Einzelhaus und den erforderlichen Grenzabständen zu bebauen sind. Die dargestellte Schemadarstellung von möglichen Gebäudestandorten hat keinerlei bindende Aussagekraft.</p> <p>Die max. zul. Gesamtlänge pro Doppelhaus sollte unter A.3.1 ebenfalls genau geregelt werden. In der Begründung sind 8 m benannt. Diese Angabe fehlt im Textteil. Bsp.: Falls eine Haushälfte schon 10 m verplant hat, steht der weiteren Doppelhaus-Hälfte nur noch die Differenz von den zul. 16 m zur Verfügung.</p> <p>Auf diesen Bauplätzen sind auch noch unterschiedlich abgestufte Bezugshöhen festgelegt worden. Bei einer Bebauung sind Doppel-Häuser mit einheitlichen Trauf- bzw. Kanten- und Firsthöhen zu realisieren. Vgl. Textteil A.2.2. Bei einer Höhendifferenz der Bezugshöhen von bis zu 2 m und einer zul. max. Traufhöhe von 4,20m talseitig sind Diskussionen im Vorfeld zu erahnen.</p> <p>Von der Baurechtsbehörde werden hiermit massive Bedenken für diese Festsetzungen festgestellt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keinerlei Befreiungen in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Dies wird beachtet. Die Richtungspfeile werden für jeden Bauplatz festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund der weitergeführten Grundstücksverhandlung kann auf die Darstellung der Doppelhausgrundstücke verzichtet werden. Somit sind keine weiteren Festsetzungen mehr erforderlich.</p> <p>Spezielle Doppelhausplätze werden nicht mehr dargestellt. In der Begründung wurde 2 x 8 m als Grundlage für die maximale Länge von 16 m genannt. Entscheidend sind die 16 m. Die Einzellängen der Haushälften dürfen unterschiedlich sein.</p> <p>Bei eventuellen Grundstücksteilungen zum Bau von Doppelhäusern sind aufgrund einer einheitlichen Höhenfestsetzung keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Somit wären auch Doppelhäuser weiter zulässig.</p> <p>Die Interpolationspflicht wurde aus dem Textteil gestrichen.</p>
--	--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Unmittelbar angrenzend zu dem geplanten Wohngebiet befinden sich drei Wirtschaftsgebäude. Soweit uns bekannt ist, handelt es sich um eine ehemalige Mastschweinehaltung, die jedoch seit 1996 nicht mehr aktiv ist. Inwieweit und für was diese Gebäude zurzeit genutzt werden, ist uns nicht bekannt. Auch ist nicht bekannt, ob die Gebäude grundsätzlich wieder für die Mastschweinehaltung genutzt werden könnten, was Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet haben könnte. Weitergehende Informationen zu der Nutzung der Wirtschaftsgebäude sind daher für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung notwendig.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Aus der Aktenlage war ersichtlich, dass auf dem Betriebsgelände beider Gebiete Ställe genehmigt sind. Inwieweit und in welcher Größenordnung die Tierhaltung noch aktuell vorhanden ist, ist uns nicht bekannt. Aus unsrer Sicht sind über die Betriebsart der landwirtschaftlichen Betriebe nähere Informationen darzulegen, um deren Einwirkung auf das geplante Wohngebiet besser abschätzen zu können.

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 (gern. § 2 Abs. 2 ROG). Nach §1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 — 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir

Im öffentlich rechtlichen Vertrag vom 08.09.1994 wurde geregelt, dass die Mastschweinehaltung ganz aufzugeben ist. Eine entsprechende Regelung wird pauschal für jegliche Tierhaltung vertraglich mit den Eigentümern geregelt.

Bei den beiden genannten landwirtschaftlichen Betrieben wird keine Intensivtierhaltung mehr betrieben.

Kochersteinsfeld ist umringt von hochwertigen Böden oder von naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen. Diese wurde bei der Ausweisung der Flächen als Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan, welcher genehmigt wurde, erfolgte in Abwägung dieser Schutzgüter und der Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen.

Bei dem Großteil des Gebietes handelt es sich um eine bereits aufgegebene Obstanlage. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Streuobstwiesen sowie eine einzige noch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Südwesten.

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

	<p>empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).</p> <p>Zudem fordert § 1a Abs.2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 Abs.5 BauGB Boden Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden. Insbesondere sollten nach § 1a Abs.2 Satz 4 BauGB Ermittlungen zu Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung angestellt werden, bevor weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Ausführungen zum Bedarfsnachweis in Punkt 2.1 der Begründung sind aus unserer Sicht in quantitativer Hinsicht zu unkonkret, als dass wir hieraus einen tatsächlich bestehenden Bedarf herauslesen könnten, welcher über ein noch bestehendes, innerörtliches Angebot an Wohnraum bzw. potentiellern Wohnraum hinaus ginge. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von mindestens 20 m zwischen dem Rand der angrenzenden Obstanlage und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Obstanlage und den Wohnhäusern. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03).</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen 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.</p>	<p>Der tatsächliche Bedarf kann durch die zwischenzeitlich erfolgten Umlegungsverhandlungen abgeleitet und begründet werden. Danach sind alle zuzuteilenden Bauflächen mit Bauverpflichtung bereits an die privaten Umlegungsbeteiligten vergeben. Auch für die Gemeindegrundstücke besteht eine hohe Nachfrage, welche das Angebot übersteigt.</p> <p>s. oben.</p> <p>Der geforderte 20 m-Streifen wird weitestgehend eingehalten. Lediglich im Bereich des südwestlich angrenzenden Bauplatzes wird dieses Maß auf einer Länge von 5 m um bis zu 2 m unterschritten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</p>
--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

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.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.

Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an:

- Entsiegelung von bebauten Flächen
- Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen
- Verbesserung bestehender FFH-Gebiete
- Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie

Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

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

Aus diesen Gründen wurde zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung ein Pflegeweg im B-Plan festgesetzt. Somit kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Im Text wird ergänzt, dass Mauern mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen zu errichten sind. Dies gilt auch für Einfriedungen und Nebenanlagen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da das Verfahren nach § 13 b durchgeführt wird. Die Belange des Artenschutzes werden selbstverständlich beachtet.

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

<p>4.</p>	<p>Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. Geschäftsstelle Heil- bronn</p>	<p>12.04.2018</p>	<p>Für die Benachrichtigung über den Gemeinderatsbeschluss vom 02.03.2018 für das Baugebiet Rosenberg II im Ortsteil Kochersteinsfeld bedanken wir uns. Sofern die Wohngebietsplanung bauplanungsrechtlich erforderlich ist und keine Innenverdichtungsmaßnahmen zur Schonung von Grund und Boden erfolgen können, haben wir folgende weitere Anmerkungen zur vorgelegten Planung:</p> <p>Textteil zu Punkt A.6 Verkehrsflächen Im Textteil unter Punkt A.6 bitten wir um Ergänzung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und deren Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB: Festsetzung von vorfahrtsberechtigten örtlichen Straßen Festsetzung zu öffentlichen Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge</p> <p>Das Gebiet grenzt nördlich an Ackerflächen mit Gemüse, hier insbesondere Zuckerrüben und Kohl an. Die Rosenbergstraße stellt einen der Haupttransportwege der Landwirtschaft da und dient dem Abtransport von Zuckerrüben und Kohl durch LKWs. Darüber hinaus dient die Rosenbergstraße dem Tier- und Futtermitteltransport des Mastbetriebs Speiser in Hardthausen, sowie den angrenzenden Gemüseanbaubetrieben in Lampoldshausen.</p> <p>Um den land- und frostwirtschaftlichen Verkehr eine gut funktionierende Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, hier für Maschinenzüge mit Traktoren und Anhängern, sowie Anbaugeräten, als auch für den Reishacker des Reisigplatzes. Empfehlen wir Ihnen durch die geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan den landwirtschaftlichen Verkehr im Zusammenhang mit der Wohnbaugebietsentwicklung zu regeln. Geeignete Festsetzungen wären, die Rosenbergstraße als vorfahrtsberechtigte Straße auszuweisen, sowie ein Parkverbote bzw. feste öffentliche Parkplätze für Ausweichmöglichkeiten. Zeichnerischer Teil Verkehrsflächen Zeichenfestsetzung vorfahrtsberechtigter örtlicher Straßen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorfahrtsregelung ist nicht im B-Planverfahren möglich.</p> <p>Parkierung und Vorfahrtsregelungen sind verkehrsrechtliche Anordnungen. Diese sind außerhalb der B-Plan-Festsetzungen zu regeln.</p> <p>Entlang der Rosenbergstraße werden bergauf, außerhalb der eigentlichen Fahrbahn, Längsparker angeordnet, um hier das Längsparken auf der Fahrbahn auszuschließen.</p>
-----------	--	-------------------	---	---

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

		<p>Zeichensfestsetzung zu öffentlichen Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge (P)</p> <p>Wir beantragen und empfehlen Ihnen die Rosenbergstraße als Vorfahrtstraße auszuweisen und einzuzeichnen, aus o.g. Gründen: Zeichenausführung der Rosenbergstraße Bei der Darstellung und Ausführung der Rosenbergstraße beantragen wir einen gradlinigen Verlauf. Der Kurvenverlauf ist für landwirtschaftliche Maschinen verkehrstechnisch ungünstig zu befahren.</p> <p>Bei der Ausführung bitten wir um einen gleichmäßigen moderaten Anstieg der Rosenbergstraße ohne steiles Anschlussstück an dem bestehenden Feldweg (1736). Widmung und Nutzung der Rosenbergstraße Wir beantragen Bergaufzugs an der Rosenbergstraße ein durchgehendes Parkverbot, umzusetzen, damit gewährleistet ist, dass die land- und frostwirtschaftlichen Arbeitsmaschinen mit 3 m Breite sicher ohne ständiges ausweichen und ggf. Beschädigungen die Straße passieren können_</p> <p>Sofern ein einseitiges Parkverbot an der Rosenbergstraße im Rahmen einer Vorfahrtsstraße nicht ausgewiesen werden kann, empfehlen wir Ihnen die Ausweisung von Parkbuchten, um ein wildes Parken zu vermeiden und die Transportwege sicherzustellen. Positive Nebeneffekte der Festsetzung könnte eine geringere Lärmbelastigung/Luftbelastung der Anwohner durch Anfahrnde / Anhaltende Fahrzeuge, sowie das reibungslose Abfließen des starken Verkehrs der Besucher des Reisigplatzes des Landkreises sein.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Zur weiteren Abstimmung der Straßenfestsetzungen steht Ihnen unser Ortsobmann Herr Matthias Möß zur Verfügung unter: 07139/930011.</p>	<p>s. oben.</p> <p>Der Verlauf ist städtebaulich begründet und dient zur besseren Erschließung der südlichen Bauflächen. Diese Verkehrsführung ist langgestreckt und stellt keine engen Richtungswechsel dar.</p> <p>Dies wird beachtet. Durch die Anordnung von separaten Längsparkern wird ein Parkverbot bergauf überflüssig.</p> <p>Dies wird durch die Anlage eines Längsparkstreifens geregelt.</p>
--	--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

<p>5.</p>	<p>Landwirtschaftlicher Ortsverein Kochersteinsfeld Vorsitzender: Matthias Möß 74239 Kochersteinsfeld</p>	<p>11.04.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gleichmäßiger moderater Anstieg der Rosenbergstraße ohne steiles Anschlußstück an den bestehenden Feldweg Rosenberg - Bergauf durchgehendes Parkverbot, damit gewährleistet wird das Arbeitsmaschinen mit 3m Breite sicher ohne ständiges ausweichen u. ev. Beschädigung abgestellter Fahrzeuge die Straße passieren können. <p>Über die Rosenbergstraße werden Transporte der Landwirtschaft getätigt die mit LKW (Rübentransporte, Tiertransporte, Futtermittel für Mastbetrieb Speiser) und Traktoren mit Anhänger stattfinden. Es ist davon auszugehen das diese Fahrzeuge auch zukünftig nicht kleiner werden und Ihren Platz benötigen.</p> <p>Des Weiteren wird die Straße auch vom Reisighacker des Reisigplatzes genutzt der eine enorme Breite u. Länge besitzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rosenbergstraße als Vorfahrtstraße ausweisen, dadurch: <ul style="list-style-type: none"> a) geringere Lärmbelästigung/Luftbelastung der Anwohner durch Anfahrende / Anhaltende Fahrzeuge b) das der starke Verkehr der durch die Besucher des Reisigplatzes des Landkreises entsteht, ohne stocken abfließen kann - wird die Rosenbergstraße nicht als Vorfahrtsstraße ausgewiesen bitten wir um Ausweisung von eingezeichneten Parkbuchten. 	<p>Der B-Plan kann keine verfahrensregelnde Maßnahmen festsetzen.</p> <p>s. Ausführungen zur Ziffer 4.</p> <p>Entlang der Rosenbergstraße werden bergauf, außerhalb der eigentlichen Fahrbahn, Längsparker angeordnet, um hier das Längsparken auf der Fahrbahn auszuschließen.</p>
-----------	--	-------------------	---	---

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.03.2018	<p>gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, keine Bedenken.</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weiterhin zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
----	--	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

7.	Evangelische Pfarreistiftung • Postfach 10 13 42 • 70012 Stuttgart	20.03.2018	<p>wir bedanken uns für die Benachrichtigung und die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rosenberg II“ bringen wir keine Anregungen vor.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen, da ein bebautes Erbbaugrundstück an das vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplanes angrenzt.</p>	Kenntnisnahme.
----	---	------------	--	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

8.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	08.03.2018	gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
----	--	------------	--	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

9.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	10.04.2018	unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 6. März 2018 wird mitgeteilt, (X) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. um Fristverlängerung bis uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen. Bei Fragen können Sie mich gerne anrufen.	Kenntnisnahme.
----	---	------------	--	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

10.	Unitymedia BW GmbH	12.03.2018	vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
-----	--------------------	------------	--	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

11.	Netze BW	09.03.2018	Vielen Dank für Ihr Mail mit der Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren. Wir haben die Maßnahme zur Kenntnis genommen Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planungsverfahren. Anbei noch der Bereich, in dem wir eine Umspannstation benötigen. Unsere Sammelmailboxadresse lautet: Netzplanung_HLB@netze-bw.de	Kenntnisnahme.
-----	----------	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

12.	POLIZEIPRÄSIDIUM HEILBRONN FÜHRUNGS-UND EINSATZSTAB	29.03.2018	<p>gemäß Bebauungsplan ist für die verkehrliche Erschließung eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6 m vorgesehen.</p> <p>Eine Mischverkehrsfläche führt erfahrungsgemäß zu Unsicherheiten der Fußgänger, weil die Straße nahezu vollständig vom Fahrzeugverkehr beansprucht wird. Eine niveaugleiche Separierung durch unterschiedliche Straßenoberflächen wird vom Fahrverkehr nicht akzeptiert.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird empfohlen, zumindest auf einer Straßenseite einen Gehweg mit Hochbord in einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. (Niederbordgehwege werden häufig überfahren und führen regelmäßig zu Gefährdungen der Fußgänger). Soll das Parken auf der Fahrbahn erlaubt sein, so wird eine Mindestbreite von 5,50 m empfohlen. Damit die Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden, sollte die Stellplatzverpflichtung auf 2 pro Wohneinheit erhöht werden. Dadurch wird verkehrsbeeinträchtigendes und lückenloses Parken auf der Straße vermieden.</p>	<p>Bei der Ringstraße handelt es sich um eine reine Erschließungsstraße von Einzelhäusern und eventuell möglichen Doppelhäusern, also keine Durchgangsstraße. Die Breite soll unter Berücksichtigung der Längsparkierung eine ausreichende Restbreite ermöglichen. Aus Gründen der Reduzierung der Verkehrsfläche sowie des Versiegelungsgrades, wurde diese Mischverkehrsfläche gewählt.</p> <p>Entlang der Rosenbergstraße ist ein einseitiger, 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen.</p> <p>Die Mindestbreite von 5,7 m ist mit Ausnahme der kurzen Stickerschließung gegeben.</p> <p>2 Stellplätze pro Wohneinheit sind bereits gefordert.</p>
-----	--	------------	---	---

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

<p>13.</p>	<p>REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN</p>	<p>20.03.2018</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 und da die Planung aus dem FNP entwickelt wurde, tragen wir keine Bedenken vor. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird von der Gemeinde beachtet.</p>
------------	---	-------------------	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

14.	Staatliches Schulamt Heilbronn	29.03.2018	die angezeigte Planung der ergänzenden Wohnbebauung wird von unserer Seite voll unterstützt. Wir wünschen dem Vorhaben gutes Gelingen im Blick auf die Erweiterung des Wohnraumangebots in Kochersteinsfeld.	Kenntnisnahme.
-----	-----------------------------------	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

15.	Stadt Möckmühl	12.03.2018	von Seiten der Stadt Möckmühl werden zu dem o.g. Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
-----	----------------	------------	--	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

16.	Stadt Neuenstadt am Kocher	12.04.2018	wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
-----	-----------------------------------	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

17.	Stadt Öhringen	14.03.2016	wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planung keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
-----	----------------	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

18.	Stadt Widdern	12.03.2018	gegen den Bebauungsplan „Rosenberg II“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im OT Kochersteinsfeld erhebt die Stadt Widdern keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
-----	---------------	------------	---	----------------

Gemeinde Hardthausen
Bebauungsplan "Rosenberg II" mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im OT Kochersteinsfeld



Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

19.	Gemeinde Jagsthausen	09.03.2018	die Gemeinde Jagsthausen hat zum Bebauungsplan „Rosenberg II" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im OT Kochersteinsfeld keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
------------	-----------------------------	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

20.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest	12.04.2018	vielen Dank für die Mitteilung ihres o.g. Bebauungsplanverfahren. Im Anhang erhalten Sie vorab per Mail (Original folgt per Post) unsere Stellungnahme mit Bestandsplänen unserer vorhandenen Anlagen.	Kenntnisnahme.
-----	--	------------	---	----------------

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

21.	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Rosen- bergstr. 59, 74074 Heil- bronn	10.04.2018	<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: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage.</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. 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</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-----	--	------------	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

		<p>Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. 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. 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. → Erschließungsplanung</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	--

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
22.	<p>Bürger 1</p> <p>(Datenschutz)</p>	09.04.2018	<p>mit Datum vom 12. März 2018 wurde der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rosenberg II“ in der Fassung vom 15.02.2018 ausgelegt. Gegen diesen legen wir Widerspruch ein.</p> <p>Begründung: 1. Das Baufenster im südwestlichen Teil des Flurstücks 1732 und dessen weiteren Verlauf bis zum Flurstück 1728 ist bislang zu eng geplant. Nach eingehender Überprüfung einer möglichen Bebauung möchten wir vor allem auf die vorgeschriebenen zwei Parkplätze pro Bauplatz hinweisen. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die vorgeschriebenen Parkplätze pro Bauplatz nicht vernünftig realisiert werden können. An dieser Stelle sei vermerkt, dass der Vorgabe betreffend die Parkplätze pro Bauplatz keinesfalls kritisiert werden soll. Dennoch sind diese als feste Bestandteile zu berücksichtigen und vernünftig einzuplanen.</p> <p>Hierzu konkret, nach Überprüfung des Bauplans (siehe Anlage) hat beispielsweise das Baufenster von Bauplatz 1 eine Breite von etwa 17,5 m und das Baufenster von Bauplatz 2 etwa 12,5 m an deren nördlichen Kante. Eine durchschnittliche Doppelgarage hat eine Breite von etwa 6,0 m. Darüber hinaus sind grundsätzlich die Abstände zur Grundstücksgrenze von 2,5 m zur linken und rechten Seite zu beachten. Wie sich unter Berücksichtigung dieser Vorgaben leicht nachvollziehen lässt, verbleibt dann kaum bzw. kein Platz mehr um ein Haus in das aktuell eingezeichnete Baufenster zu planen. Insbesondere dann nicht, wenn die weiteren eingeschränkten Vorschriften in Teil A des Bebauungsplans hinsichtlich der Firstrichtung und der Dachformen berücksichtigt werden. Zurück zur Berechnung: bei einer Grundstücksbreite von 17,5 m bzw.</p>	<p>Entsprechend der Anregung wird das Baufenster um 6 m nach Süden erweitert.</p> <p>Dies waren ursprünglich die Wünsche bzw. Flächenansprüche aus den Umlegungsverhandlungen. Auf die Darstellung von schmalen Doppelhausgrundstücken kann aufgrund der weiterführenden Umlegungsverhandlungen verzichtet werden.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>12,5 m und Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich der zwei Stellplätze, verbleiben 11,5 m bzw. 6,5 m. Selbst wenn die Garage auf die Grundstücksgrenze geplant und genehmigt werden würde, müssen auf der anderen Seite 2,5 m zum Grundstücksrand eingehalten werden. Demnach verbleiben 9,0 m bzw. 4,0 m. Da aktuell im Teil A lediglich eine Firstrichtung waagrecht zur Rosenbergstraße zulässig ist würde dies bedeuten, dass die Häuser auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 entgegen der Längsseite und stattdessen über den schmalen Teil des Hauses zu ziehen wären. Optisch wären die Häuser damit mehr breit als lang und würden aus der Ferne wie Türme wirken.</p> <p>Aufgrund des engen Baufensters von der nördlichen Bauungslinie zu der im Süden, könnte die Garage auch nicht vor das Haus gestellt werden. Eine Garage hat eine durchschnittliche Länge von 6,0 m. Bei einer vollen Ausnutzung des Baufensters (etwa 13,0 m) von Nord nach Süd bleiben noch etwa 7,0 m für das eigentliche Wohnhaus übrig. Da beide Bauplätze direkt an der auch landwirtschaftlich genutzten Straße liegen, ist es hier im Besonderen geboten, dass PKWs nicht auf der Straße geparkt werden. Stellplätze könnten in diesem Fall aber auch nicht vor der Garage eingeplant werden, da dann das Baufenster wieder für das Haus nicht genügt. Im Besonderen ist an dieser Stelle auch auf den Sicherheitsaspekt hinzuweisen. Würde die Garage direkt an die nördlichste Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne davor Stellplätze zu planen würde das bedeuten, dass direkt aus der Garage auf die Hauptstraße ausgefahren werden müsste. Das Sichtfeld wäre erheblich eingeschränkt und ein Ausfahren auf die Straße müsste quasi blind erfolgen. Ein Hinweis auf die Sicherheit ist daher obligatorisch.</p> <p>Ebenfalls möchten wir auf die wirtschaftlichen Gründe eingehen. Mit 590,0 qm bzw. 670,0 qm sind dies die beiden größten Bauplätze in Teil A. Diese verlieren durch die wesentliche Einschränkung des aktuell eingezeichneten</p>	<p>Anregung wird aufgenommen. Das Baufenster wird nach Süden erweitert</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Baufensters erheblich an Attraktivität. Im Allgemeinen kann wohl angenommen werden, dass bei Anschaffung eines größeren Bauplatzes auch ein Haus in einem entsprechenden Verhältnis geplant wird. Und ein großer Garten häufig für Kinder spricht, dies wiederum bedingt ein größeres Haus. Sowie in einigen Jahren auch mehr Platz für Autos.</p> <p>Des Weiteren ist auffallend, dass die Baufenster im Teil B quasi keine Einschränkungen kennen. Weshalb ein derartiger Einschnitt im südwestlichen Teil des Baugebiets vorgenommen wurde, lässt sich nicht nachvollziehen. Eine Anpassung des Baufensters ist aus den vorgenannten Gründen daher unausweichlich und ist in dessen südlicher Ausrichtung deutlich auszuweiten.</p> <p>2. Des Weiteren sind die einschränkenden Firstrichtungen im Teil A des Bebauungsplans nicht nachvollziehbar. Weshalb sollten Bauherren im unteren Teil des Baugebiets lediglich eine Firstrichtung entlang der Hauptstraße bauen können (siehe auch Haldenweg Schäffer). Zum einen muss hier bedacht werden, dass dies dazu führen würde, dass die Häuser entsprechend dieser Vorgabe nicht mit der Hanglage gebaut werden können, da der Hang schräg zur Höhenlinie und zur Rosenbergstraße abfällt.</p> <p>Des Weiteren scheint dies willkürlich festgesetzt worden zu sein und erlaubt keinen zeitgemäßen Baustil. Vielmehr erinnern die Vorgaben des aktuellen Bauplans an einen Bebauungsplan aus den 80er Jahren. Eine Argumentation dahingehend, dass eine optisch einheitliche Wirkung vom Kochertal aus erreicht werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Fährt man durch das Kochertal sieht man jegliche Baustile und Firstrichtungen. Was in der Gesamtheit zwar eine gewisse Individualität und Vielfalt darstellt, als Gesamtbild aber nicht als schlecht betrachtet werden kann.</p>	<p>Die Baufenster werden großzügiger festgesetzt, somit wird die Anregung aufgenommen.</p> <p>Die Firstrichtung muss belassen werden, um die Traufkante talseitig festzusetzen und höhenmäßig zu begrenzen. Dadurch wird aufgrund der in Erscheinung tretenden Untergeschosse ein 3-geschossiges Erscheinungsbild verhindert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Des Weiteren ist auch durch eine einheitliche Firstrichtung nicht gewährleistet, dass ausschließlich optisch ansprechende Häuser gebaut werden. Bereits deutliche Unterschiede in der Größe der Häuser, bei solchen, die direkt nebeneinanderstehen, stellen bereits ein unterschiedliches Bild dar. Und schlussendlich ist die Optik eine individuelle Ansichtssache. Betrachtet man andere Neubaugebiete ist es nicht im Sinne der Bauherren, optisch identische Häuser in Reih und Glied zu bauen. Die abweichende Regelung für Baugebiet Teil A und B ist außerdem in Anbetracht der Hanglage nicht nachvollziehbar, da vom Kochertal auch die weiter hinten stehenden Häuser sichtbar sind. Eine Anpassung einer freien Firstrichtung auch für den unteren Teil (Teil A) des Baugebiet muss daher berücksichtigt werden.</p> <p>3. Als weiteren Punkt sehen wir die Vorgaben bei den Dachformen kritisch. Bereits bei einem ersten Blick auf den aktuellen Bebauungsplan hat uns ein Energieberater auf die Schwierigkeiten bei einer energiesparenden Bebauung nach den aktuell geltenden Vorschriften hingewiesen. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Dachformen hier namentlich SD 30° bis 40° erschweren deutlich die Generierung von Fördermitteln. Da die Förderung von KfW Effizienzhäusern 75 seit 01. April 2018 gänzlich unwirtschaftlich geworden sind, bleibt letztendlich lediglich der Effizienzhausstandard 40 und besser interessant. Dieser Standard kann mit der vorgenannten Dachform nur mit erheblichem Mehraufwand an Dämmung erreicht werden. Begründung A/V- Verhältnis (Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis): ist das Verhältnis zwischen der energetisch relevanten Gebäudehüllfläche zu dem beheizten Gebäudevolumen. Dieses Verhältnis steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem erforderlichen Heizwärmebedarf, vereinfacht, je kompakter ein</p>	<p>Die Topographie im Bereich B ist durch ein wesentlich flacheres Gelände geprägt. Dadurch kann hier eine größere Vielfalt der Bebauungsmöglichkeiten gewählt werden.</p> <p>Die Hauptdachform in Form eines Satteldaches und festgelegter Firstrichtung muss aus o. g. Gründen erhalten bleiben. Um der Anregung entgegen zu kommen, werden Flachdachbauteile bis zur Höhe der zulässigen Traufkante ermöglicht. Diese Bauteile müssen jedoch flächenmäßig (max. 40%) etwas dem Hauptdach untergeordnet sein.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Gebäude gebaut wird, desto niedriger ist das A/V- Verhältnis, desto niedriger ist der Wärmebedarf.</p> <p>Aus ökonomisch und ökologischen Gründen, wird es daher dringendst empfohlen, die angedachte Dachformen nochmals zu überdenken. Eine Zulässigkeit von Flachdächern ist aus unserer Sicht zwingend erforderlich. Eine Anpassung der Traufhöhe ist damit obligatorisch und wie in Baugebiet Teil B an dieser Stelle keine Einschränkungen zu machen.</p> <p>Sollten Rückfragen bestehen, können Sie sich gerne mit uns in Verbindung setzen.</p>	<p>s. oben.</p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

23.	Bürger 2	11.04.2018	<p>nach einigen Überlegungen habe ich mich nun doch entschlossen bezüglich des Bebauungsplanes Rosenberg II einen Einspruch zu erheben.</p> <p>Die eingezeichnete überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) erscheint mir im Bereich A mit ca. 10 m auf 15 m schon ziemlich schmal, wenn man ggf. noch eine Doppelgarage mitplant.</p> <p>Kann die untere Baugrenze nicht noch weiter nach unten gezogen werden?</p> <p>Außerdem sind die eingezeichneten Baugrundstücke in Teil A im unteren Bereich der Rosenbergstraße für ein normales Einfamilienhaus sehr schmal und klein.</p> <p>Desweiteren ist mir die Vorgehensweise des Umlegungsverfahrens nicht ganz klar. Mir wurde bereits Ende letzten Jahres von der STEG mitgeteilt, dass meine Zuteilungswünsche wohl so nicht umgesetzt werden können und dies im persönlichen Zuteilungsgespräch erörtert wird. Dieses Gespräch findet aber erst nach telefonischer Terminvereinbarung am 26.04.18 statt. Eine schriftliche Einladung und die genauen Pläne, wie von Frau Hofer versprochen, habe ich immer noch nicht erhalten.</p> <p>Da die Einspruchsfrist nun morgen endet, möchte ich vorsorglich auch gegen die vorgesehene Umlegung des Baulandes Einspruch einlegen, da ich erst das Zuteilungsgespräch mit der STEG abwarten möchte. Über eine kurze Rückmeldung würde ich mich freuen. Vielen Dank.</p>	<p>Der Anregung wird weitestgehend entsprochen. Das Bau- fenster wird Richtung Süden um 6 m erweitert.</p> <p>s. auch Ziffer 22.</p> <p>Dies waren die Wünsche aus den ursprünglichen Zutei- lungsgesprächen. Siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme, jedoch nicht B-Plan-relevant. (Die Ver- handlungen zur Umlegung sind zwischenzeitlich positiv abgeschlossen.)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-----	----------	------------	--	---