

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Weinsberg
Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. §13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

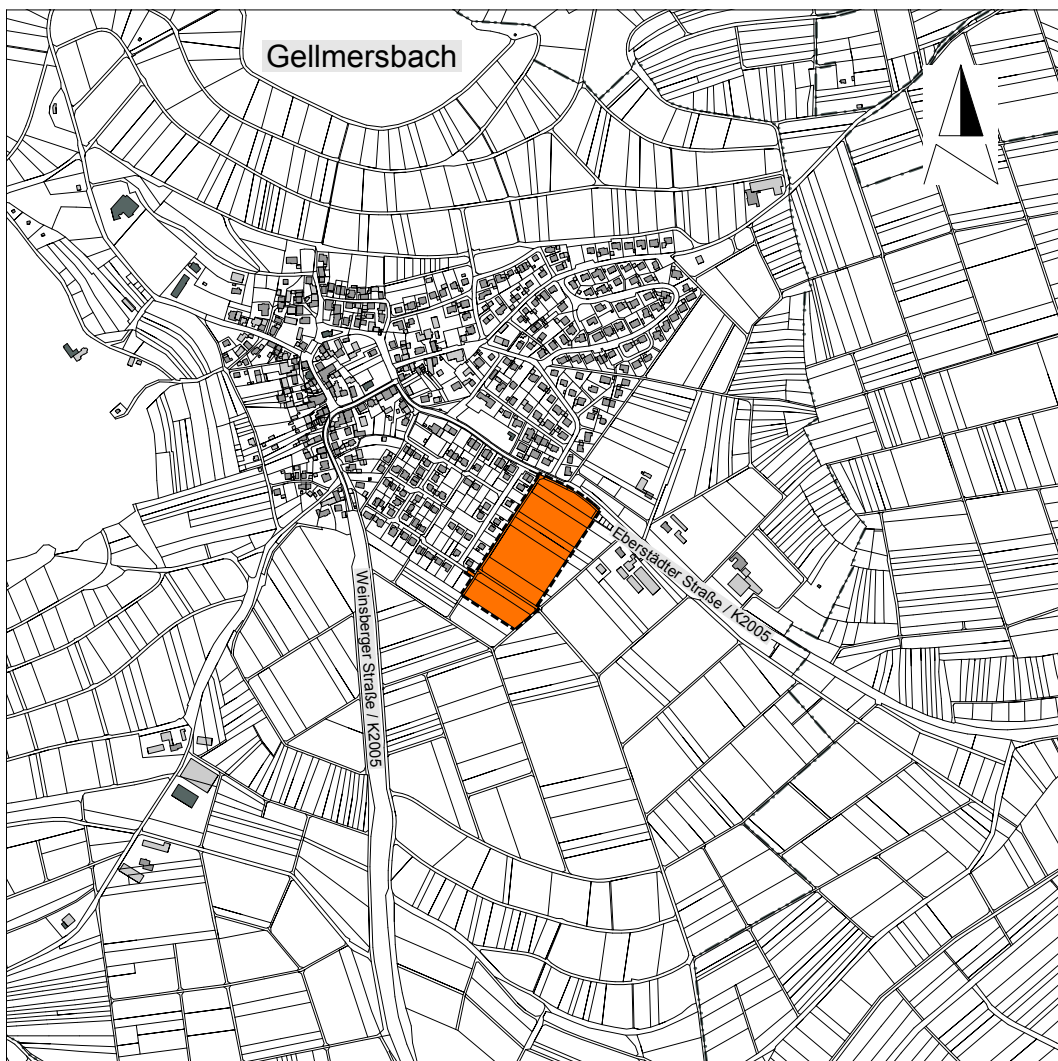
Salmannsacker III

Begründung mit Nachträgen 1 und 2

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gellmersbach, zwischen der K 2005 / Eberstädter Straße im Norden und dem Taubenäckerweg im Süden. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 739/3, 881, 883, 1009 und 1012, sowie teilweise die Flurstücke 880, 882, 884, 888, 890, 891, 894, 897, 1000, 1046 und 2278 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Innerhalb der Stadt Weinsberg (und deren Umland) besteht auf der einen Seite ein durch zahlreiche vorliegende Anfragen nachgewiesener verstärkter Bedarf nach Wohnbauflächen, während auf der anderen Seite im Flächennutzungsplan nur noch wenige Flächen für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen. Viele Baugebiete, insbesondere in der Kernstadt, wurden zwischenzeitlich umgesetzt, bedingt durch die anhaltend positive Entwicklung im Umland des Oberzentrums Heilbronn. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes am südöstlichen Ortsrand von Gellmersbach soll ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Durch die Überplanung der Freiflächen im Gewann Mittlere Salmannsacker kann eine abrundende städtebauliche Entwicklung des Stadtteils erreicht werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Die Stadt Weinsberg fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. Hierzu wurden alle Baulücken erhoben und auf ihre Verfügbarkeit geprüft. Wo es möglich ist, werden bauliche Entwicklungen angestoßen. So wurden in der Weinsberger Kernstadt in der jüngsten Vergangenheit bereits mehrere Konversionen von ehemaligen Gewerbeflächen durchgeführt. Hier wurde verdichteter Wohnungsbau umgesetzt. Des Weiteren befindet sich derzeit am Rande der Weinsberger Kernstadt ein Gebiet in der Aufsiedlung, das mit direktem Anschluss an die Heilbronner Stadtbahn umgesetzt wurde. Auch hier ist teilweise verdichtete Bauweise vorgesehen.

Trotz dieser parallel geführten Aktivitäten sieht sich die Stadt Weinsberg (und deren Umland) nach wie vor mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauplätzen konfrontiert, was durch zahlreiche vorliegende Anfragen bei der Stadtverwaltung dokumentiert ist. Dies ist einerseits begründet durch die anhaltend positive Entwicklung im Umland des Oberzentrums Heilbronn, andererseits durch die Lagegunst des Unterzentrums Weinsberg im Verdichtungsraum Heilbronn, an der Heilbronner Stadtbahn (Entwicklungssachse HN-Öhringen) und den Bundesautobahnen A6 und A81, sowie durch die landschaftliche Qualität. Dies schlägt sich auch in der tatsächlichen Einwohnerentwicklung der Stadt nieder, die über der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts liegt. Der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauland lässt sich somit klar nachweisen.

Die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist erforderlich, da die parallelen Aktivitäten zur Bedarfsdeckung im Innenbereich insbesondere nach stark nachgefragten Eigenheimen/Einfamilienhäusern bei Weitem nicht ausreichen.

Die Umweltbelange inklusive der Bodenwertigkeit wurden erhoben und der zu erwartende Eingriff bewertet. Darauf aufbauend werden innerhalb des Gebiets verschiedene Minderungsmaßnahmen festgesetzt, durch die die Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden können. Durch die Ausweisung relativ kleiner Baugrundstücke wird die Fläche optimal ausgenutzt. Zudem waren die Flächen bereits in früheren Fassungen des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. In einer früheren Fassung des Flächennutzungsplans waren die Flächen zwar als Wohnbaufläche dargestellt, der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt sie allerdings als landwirtschaftliche Flächen dar.

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

4. Topografie, momentane Nutzung

Das überplante Gebiet im Bereich des Gewanns „Mittlere Salmannsäcker“ stellt sich als Nordosthang dar, der mit durchschnittlich 9% von ca. 222m üNN im Südwesten auf ca. 198m üNN an der K 2005 / Eberstädter Straße fällt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Am westlichen Rand, sowie Süden des Gebiets befinden sich Feldwege.

5. Konzeption

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz an die Ortslage von Gellmersbach angeschlossen. Im Norden erfolgt ein Anschluss an die K 2005 / Eberstädter Straße. Von dort verläuft die Haupteerschließungsstraße in Richtung Süden. Die Haupteerschließung ist dabei umwegig geführt, um das Gebiet für Schleichverkehr unattraktiv zu machen. Im Süden schließt sie an den Taubenäckerweg an. Im zentralen Bereich des Gebiets ist eine Anwohnerstraße angedacht, die über einen Ringschluss die innenliegenden Bauplätze erschließt. Dieser Straßenzug ist untergeordnet vorgesehen und soll eine gemischte Nutzung erhalten.

Entlang der Haupteerschließung erfolgt im nördlichen Bereich die Führung eines separaten Gehwegs, der den Bedürfnissen der Fußgänger Rechnung trägt, indem er an den Bestand an der K 2005 / Eberstädter Straße anschließt.

Es sind insgesamt 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die gleichmäßig über das Plangebiet verteilt werden.

5.2 Bebauung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung überwiegend durch Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Entlang der K 2005 / Eberstädter Straße sind auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser denkbar.

Insgesamt sind auf den 48 Bauplätzen maximal 97 Wohneinheiten umsetzbar. Da jedoch im Bereich der kleineren Einzelhäuser sicher nicht mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 76 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 160 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 54 Einwohnern/ha.

Die Gebäudehöhen sollen analog zum angrenzenden Gebiet „Salmannsäcker II“ (Bebauungsplan, 1. Änderung rechtskräftig 2014) festgesetzt werden, d.h. 1,5-geschossige Gebäude mit Traufhöhen von ca. 4,50m. Für die Mehrfamilienhäuser entlang der K 2005 / Eberstädter Straße sollen Traufhöhen bis zu 6,50m zulässig werden. Aufgrund des ansteigenden Geländes soll bei entsprechender Bemessung der Erdgeschossfußbodenhöhen die Ausbildung eines nutzbaren Untergeschosses möglich sein.

Als Dachform wird – in Anlehnung an den angrenzenden Bestand – ausschließlich Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung soll 30-42° betragen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine Eingrünung durch Bäume und Sträucher festgesetzt. Dies gilt neben den Rändern zur freien Landschaft auch für den Übergang zum bestehenden Gebiet „Salmannsäcker II“, wo analog zum Übergang zwischen „Salmannsäcker I“ und „Salmannsäcker II“ eine Grünzone angeordnet wird. Im Gegensatz jedoch zum Übergang von „Salmannsäcker I“ zu „Salmannsäcker II“, wo sich diese in öffentlichem Eigentum befindet, soll die Grünzone hier als private Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Maßnahmen dienen der Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft, der Auflockerung der Siedlungsstruktur, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Schaffung von Habitaten für verschiedene Kleinlebewesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem sicherzustellen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die Kanäle, an die bereits der Anschluss des Gebiets „Salmannsäcker II“ erfolgt war.

Das anfallende Regenwasser wird zur Entlastung der kommunalen Kanalisation nach Norden über eine bereits bestehende Versickerungsmulde versickert. Bei Überlastung der Mulde wird das restliche Regenwasser in die Gellmer geleitet und dort in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	295 Ar	100 %
davon:			
Wohngebiet WA	ca.	226 Ar	77 %
Private Grünfläche	ca.	7 Ar	2 %
Öffentliche Grünfläche inklusive Verkehrsgrün	ca.	16 Ar	5 %
Straßen inklusive Gehwege, Fußwege und öffentliche Stellplätze	ca.	47 Ar	16 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf)		46	Ø 491 m ²
davon für Mehrfamilienhäuser		2	

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 9.350m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

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

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt. Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung wurde die Habitatstruktur des Plangebietes und ihres Umfelds untersucht. Das Vogelvorkommen wurde durch 4 Begehungen untersucht und die relevanten Strukturen des Gebietes wurden auf das Vorkommen von Zauneidechsen und anderer Reptilien geprüft.

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem wurden die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, wurden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

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

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.02.2018/05.10.2018/15.03.2019

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Anlagen der Begründung:

1. Fachbeitrag Artenschutz

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon, Beratender Ingenieur
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

2. Umweltbelange und Eingriffe

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon, Beratender Ingenieur
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

3. Vereinfachte Ausbreitungsrechnung Geruch

bearbeitet durch:

iMA Richter & Röckle GmbH
Neiderlassung Stuttgart
Hauptstraße 54
70839 Gerlingen

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Weinsberg
 Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Salmansäcker III“

Nachtrag 1 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.03.2018 - 27.04.2018:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Privatperson vom 23.04.2018	<p>Wie dem ausgelegten Erschließungskonzept zu entnehmen ist, soll es im oberen Bereich des geplanten Neubaugebietes eine Straßenführung über den bestehenden Taubenäckerweg des Baugebietes „Salmansäcker II“ geben. Wie bereits am 08. Februar (im Rahmen der Bürgerversammlung in Gellmersbach) diskutiert, soll diese zusätzliche Anbindung des geplanten Neubaugebietes einerseits als "Notausgang" für Einsatzfahrzeuge, sowie für die Müllabfuhr dienen, damit diese ohne rückwärts fahren zu müssen das Baugebiet wieder verlassen können. Andererseits soll aber auch der reguläre Anwohnerverkehr die Straße als zweite Zu-/Abfahrt nutzen können. Eine konkrete Verhinderung des Durchgangsverkehrs, wie etwa durch umklappbare Straßenpoller oder ähnliche Vorrichtungen, ist erst einmal nicht angedacht, und soll lediglich aufgrund der öffentlichen Anregung geprüft werden. In den derzeit veröffentlichten Unterlagen findet sich hierzu allerdings noch keine Anpassung.</p> <p>Ich möchte hiermit klar zu bedenken geben, dass bei der Planung und Umsetzung des Taubenäckerweg, sowie bei der Straßenführung "In den Salmansäckern" bewusst auf Gehwege und öffentliche Parkplätze verzichtet wurde.</p> <p>Schon heute zeichnet sich ab, dass ein Großteil der Anwohner des Baugebietes Salmansäcker II diese Verbindung nutzt um in Richtung Weinsberg die Ortschaft zu verlassen oder aus dieser Richtung kommend das Baugebiet Salmansäcker II zu erreichen. Zu dem Anwohnerverkehr kommt noch der Fahrzeugverkehr anliegerfremder Fahrzeuge hinzu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich bei dem Baugebiet „Salmansäcker III“ lediglich um eine kleine Ergänzung der Siedlungsstruktur mit ca. 40 Bauplätzen, die meisten davon für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Verkehrsaufkommen wird sich daher natürlich erhöhen, jedoch insgesamt in einem relativ geringen Rahmen bleiben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Kurzum - diese Straße wird heute schon sehr stark genutzt. Die Begründung liegt ganz einfach darin, dass es deutlich kürzer ist die Aus-/Einfahrt über den Taubenäckerweg zu wählen, als über die Eberstädter Straße. Gerade zu den Stoßzeiten im Berufsverkehr kommt man weiterhin deutlich schneller voran als über die Eberstädter Straße. Die enge, teilweise verwinkelte Straßenführung, sowie parkende Autos, hindern die Autofahrer heute schon nicht daran die Abkürzung über den Taubenäckerweg zu nutzen, anstelle die offizielle Ausfahrt (über die Eberstädter Straße) aus dem Baugebiet zu verwenden. Ein einfacher Routenvergleich mit Hilfe von Google Maps verdeutlicht die Sachlage eindeutig, ohne dass dabei die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse (z.B. parkende Fahrzeuge, wartepflichtige Fahrzeuge in Knotenpunkten, etc.) berücksichtigt werden.</p> <p>Für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere aber für Kinder, die die Fahrbahn dieser Straßen durchaus als reguläre Verkehrsteilnehmer nutzen müssen, besteht ein verstärktes Gefährdungspotential. Gerade durch die Kombination parkender Autos, die verwinkelte Straßenführung und die fehlenden Gehwege kann es zu gefährlichen Situationen kommen!</p> <p>Durch die nun geplante Öffnung der Durchfahrt zwischen Salmannsacker II und III wird diese heute schon als grenzwertig einzustufende Situation noch extrem verstärkt. Es ist nicht anzunehmen, dass die neuen Bewohner des Baugebietes Salmannsacker III die Vorzüge der oberen Ein-/Ausfahrt über den Taubenäckerweg anders bewerten als das heute schon durch die Nutzer dieser Straßenführung geschieht. Je weiter man in Richtung Eberstadt wohnt, um so attraktiver wird die obere Ausfahrt, da es einfach schneller und deutlich kürzer ist, als durch den Ortskern über die Eberstädter Straße zu fahren. Daran wird auch die geplante Fahrbahnverengung zwischen Salmannsacker III und Salmannsacker II nichts ändern. Genauso wenig wie Verbotsschilder an dieser Situation etwas ändern werden.</p> <p>An dieser Stelle möchte ich klar anmerken, dass ich es sehr bedenklich finde die unumstrittenen Vorzüge einer zweiten Zu-/Abfahrt für das geplante Neubaugebiet zu Lasten der Sicherheit von Menschen zu planen, die eine nicht für diesen Verkehr ausgelegte Straßenführung (im Bereich Taubenäckerweg/ In den Salmannsäckern) als Fußgänger oder Radfahrer nutzen.</p>	<p>Das einzige Gebiet in Gellmersbach, von dem aus der Weg durch den Taubenäckerweg nach Weinsberg sinnvoll als Abkürzung genutzt werden kann, ist derzeit das Baugebiet Salmannsacker II.</p> <p>Der Taubenäckerweg ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche absichtlich so gestaltet, dass Autofahrer nur langsam und vorsichtig durch diese Straße fahren können. Dies soll ein Nebeneinander von verschiedenen Verkehrsteilnehmern ermöglichen, das durch gegenseitige Rücksichtnahme entsteht. Eventuell vorhandene Hindernisse sorgen für ein weiteres Abbremsen des Verkehrs.</p> <p>Die zweite Zufahrt dient neben den rein funktionalen Gesichtspunkten auch der Vernetzung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Strukturen in Gellmersbach. Sie soll ein schnelles Zusammenwachsen der Gebiete fördern. Zu diesem Zweck wurde im Gebiet Salmannsacker II eine Erweiterungsmöglichkeit an dieser Stelle vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten nur von der Eberstädter Straße bergen die Gefahr, dass sich ein weitgehend isoliertes Gebiet entwickeln könnte, das nur sehr wenig mit dem bestehenden Ort vernetzt ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Es ist auch mir völlig klar, dass die geplante Lösung die günstigere und wahrscheinlich auch die schnellste Lösung sein wird um dem geplanten Neubaugebiet die Vorzüge einer zweiten Zu-/Abfahrt zu gewähren. Allerdings lässt sich das meiner Meinung nach aufgrund der oben aufgeführten Tatsachen nicht nachvollziehen! Gegen einen Durchgang/ eine Durchfahrt für Fußgänger und Radfahrer ist hingegen absolut nichts einzuwenden.</p> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen folgende Erschließungsalternativen geprüft werden:</p> <p>A) Der Durchlass zwischen den Baugebieten Salmannsacker II und III wird mittels umklappbarer Poller nur für den Ausnahmefall für Kraftfahrzeuge geöffnet.</p> <p>B) Man verzichtet auf die zweite Zu-/Abfahrt und realisiert eine Wendeanlage um Einsatzfahrzeugen, sowie der Müllabfuhr das Rückwärtsfahren zu ersparen. Oder man folgt dem Vorschlag aus der Bürgerversammlung vom 08. Februar 2018 und plant eine Ringerschließung.</p> <p>C) Man realisiert eine zweite Zu /Abfahrt in Richtung Eberstadt - ggf. über einen Ausbau der bestehenden Feldwege.</p> <p>Stellen alle drei Varianten keine realisierbare Alternative für die derzeitige Planung dar, sollte man sich fragen ob die gewählte Fläche für ein weiteres Baugebiet überhaupt geeignet ist!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Gebiet Salmannsacker II (2013) wurde eine Erweiterungsmöglichkeit im Bereich des Taubenäckerwegs bereits vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten nur von der Eberstädter Straße bergen die Gefahr, dass sich ein isoliertes Gebiet entwickeln könnte. Eine Vernetzung mit den bestehenden Straßen in Gellmersbach ist gewünscht.</p> <p>Eine Wendeanlage ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur schwer umzusetzen. Hierfür müsste stark ins Gelände eingegriffen werden. Eine zweite Zufahrt zu haben ist generell sinnvoll, z.B. bei Notfällen oder Baustellen.</p> <p>Das Baugebiet Salmannsacker III befindet sich größtenteils außerhalb der Ortsdurchfahrt der K 2005/Eberstädter Straße. Jede Einmündung im Außenbereich muss den Richtlinien entsprechen. Daher ist die Anzahl der Einmündungen auf diese Straße auf das Nötigste zu reduzieren. Bei einem Ausbau der vorhandenen Feldwege ergäben sich zusätzlich noch hohe Kosten bei nur geringem Nutzen.</p> <p>Die Fläche ist für ein Baugebiet geeignet, sie war bereits in früheren Stadien des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche vorgesehen und wurde nur aufgrund der damaligen (zu niedrig angesetzten) Entwicklungsprognosen gestrichen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In der Bürgerversammlung am 08.02.2018 wurde dieses Thema auch schon diskutiert. Seitens der Stadtverwaltung wurde sehr stark darauf hingewiesen, dass man über nachbarschaftliche Kommunikation doch diesbezüglich sehr viel erreichen könne. Man sprach davon, Straßenfeste zu organisieren um dort solche Themen miteinander zu besprechen. Des Weiteren argumentierte man damit, dass die parkenden Autos auf der Straße nur deshalb dort stehen würden, weil die Anwohner ihre Garagen anderweitig nutzen würden.</p> <p>Ich finde diese Lösung/Argumentation an dieser Stelle sehr theoretisch und würde bei einer Umsetzung des derzeitigen Planungsstandes sehr risikobehaftet sein und mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zum gewünschten Ergebnis beitragen. Dass Autos auf der Straße parken, lässt sich in so einem Baugebiet nicht vermeiden - unabhängig von der Nutzung der Garagen und Stellplätzen. Und auch die nachbarschaftliche Kommunikation wird diese Problematik bestenfalls geringfügig lösen.</p>	Kenntnisnahme.
2. Privatpersonen vom 24.04.2018	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren "Salmansacker III" in Gellmersbach möchten wir hiermit fristgerecht folgende Einwendungen geltend machen:</p> <p>Folgende Einwände wurden im Zuge einer Petition gegen das geplante Neubaugebiet zusammengetragen. Für das Bebauungsplanverfahren gelten die im Folgenden aufgeführten Punkte 1 bis 8 als Einwand und sollen daher zusätzlich zur Petition an sich im Rahmen des Verfahrens geprüft werden.</p> <p>Die Verfasser der Einwände sind gemeinschaftlich aus der beigelegten Unterschriftenliste zu entnehmen, welche im Zuge der Petition erstellt wurde.</p> <p>In Gellmersbach, einem Ortsteil von Weinsberg (74189), soll ein neues Baugebiet entstehen. Dies geschieht auf der Grundlage des neuen Gesetzes BauGB 13b im beschleunigten Verfahren. Angrenzend an das Baugebiet S2 (Salmansacker 2) soll das neue Baugebiet S3 (Salmansacker 3) erschlossen werden. Die Fläche dient zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche und ist mit Erdbeeren bepflanzt. Wir als Bürger von Gellmersbach haben einige Bedenken bezüglich des neu geplanten Baugebiets und haben weiterhin den Eindruck, dass die Stadt Weinsberg diese nicht ausreichend in ihren Planungen berücksichtigt.</p> <p>[Abbildung: Aktueller Planungsentwurf]</p> <p>Punkt 1 -Alternative Freiflächen (Innenentwicklung)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In Gellmersbach, Weinsberg und den anderen Ortsteilen gibt es immer noch zahlreiche Baulücken, bzw. ungenutzte Flächen in den Orten selbst. Jetzt soll eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für ein Neubaugebiet weichen. Des Weiteren werden wieder viele Bauplätze in privater Hand bleiben. Da für die privaten Bauplätze kein Bauzwang besteht, werden, wie schon in den vorherigen Baugebieten, auch wieder Baulücken entstehen. Unserer Ansicht nach wird hingegen das Innenentwicklungspotential von der Gemeinde nicht genutzt.</p> <p>[Abbildung: Freie Flächen in Gellmersbach selbst]</p> <p>[Abbildung: Freie Flächen im Ortsteil Wimmental]</p> <p>[Abbildung: Freie Flächen im Ortsteil Grantschen]</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Weinsberg bemüht sich fortwährend um die Aktivierung der vorhandenen Baulücken. Dabei trifft sie jedoch insbesondere in den dörflich geprägten Ortsteilen auf Probleme. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zum Teil sehr gering, die Aktivierung daher schwierig und sehr zeitaufwändig. Dennoch konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche Innenentwicklungspotenziale genutzt werden (z.B. Gebiete Schwabstraße und Schwabstraße Nord-Ost). Des Weiteren befindet sich das Gebiet am Heilbronner Fußweg in der Aufsiedelung. Dieses stellt einen „Lückenschluss“ / eine Abrundung am Rande der Kernstadt mit direktem Stadtbahnanschluss dar.</p> <p>Die Baulücken in Gellmersbach befinden sich größtenteils in den Gebieten Salmannsacker I+II, hier ist mit baldigem Bau zu rechnen, sowie entlang eines Feldwegs („Heerweg“), der in seinem jetzigen Zustand nicht zur Erschließung von Baugrundstücken geeignet ist.</p> <p>Die in Grantschen bzw. Wimmental angeführten Baulücken sind überwiegend ungeeignet für eine Bebauung (Sportplätze, etc.)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der wissenschaftliche Dienst des Bundestags schreibt hierzu: WD 7-3000-001/17</p> <p>5. Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 2 BauGB</p> <p>§ 1a BauGB enthält zu den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung für den Umweltschutz ergänzende Vorschriften, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Vor allem landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in einen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Auch hier dürfte besonders die Einbeziehung von landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen in einen Bebauungsplan - auch nach § 13b BauGB-E - nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind.</p> <p>Punkt 2 - Auswirkung auf angrenzendes Neubaugebiet</p> <p>Aktuell ist das Baugebiet S2 noch nicht vollständig abgeschlossen. Wie auf den folgenden Bildern zu sehen ist, fehlt derzeit noch der Straßenendbelag sowie die öffentliche Bepflanzung und es gibt immer noch Baulücken.</p>	<p>Die Erstellung des Endbelags, sowie die öffentliche Bepflanzung sind für das laufende Jahr 2018 geplant. Mit einer raschen Bebauung der noch bestehenden Baulücken wird gerechnet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im WD 7 - 3000 - 001/17 heißt es unter Absatz 3.3 weiterhin: Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.</p> <p>Hier stellt sich für uns konkret die Frage ob das aktuelle Neubaugebiet (S2) nicht auch in die Berechnungen der unter Paragraph 13b (BauGB) genannten maximal bebaubaren Fläche mit einbezogen werden muss.</p> <p>Der kurze Zeitraum zwischen den Erschließungen der beiden Neubaugebiete ist auch für die direkten Anwohner von S2 ein nicht zumutbarer Zustand. Die Lärm- und Schmutzbelästigung des Neubaugebiets, die nun seit 5 Jahren anhält, soll nun nochmals mehrere (>5) Jahre fortgeführt werden. Die direkten Anwohner erhalten somit keine Möglichkeit zur Ruhe zu kommen. In der Regel liegen zwischen den Erschließungen neuer Neubaugebiete ca. 15 Jahre.</p> <p>[Abbildung] [Abbildung]</p> <p>Punkt 3 - Benachteiligung Grundstückbesitzer in bisheriger Ortsrandlage</p> <p>Beim Verkauf der Grundstücke wurde das Verkaufsargument der Ortsrandlage genutzt wie es dem nachfolgenden Schriftverkehr zu entnehmen ist. Jeder "Häuslebauer" richtet sich bei der Planung nach den ihm bekannten Gegebenheiten und stellt sich auch auf diese ein. Dieses Neubaugebiet S3 ist nicht nur ein finanzieller Nachteil, sondern auch ein Eingriff in die Lebensqualität. Vor manchen bestehenden Einfamilienhäusern sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.</p> <p>Das bedeutet für die betroffenen Grundstücke der heutigen Feldrandlage:</p>	<p>Dies bezieht sich auf den Tatbestand in § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Zitat WD 7 – 3000 – 001/17, Absatz 3.3: „Der neue § 13b BauGB bezieht sich auf „Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern“. Eine entsprechende differenzierte Anwendung der Tatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB dürften daher kaum möglich sein.“</p> <p>Die Belastung durch Baulärm und –schmutz ist eine vorübergehende Belastung und daher grundsätzlich zumutbar.</p> <p>Im bisherigen Planentwurf sollen Mehrfamilienhäuser ausschließlich entlang der K 2005/Eberstädter Straße entstehen. Auch diese sind in ihrer Maßstäblichkeit von den ortsüblichen Baumassen abgeleitet und fügen sich daher in die bestehende Struktur ein. In direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Einfamilienhäusern sollen dennoch keine Mehrfamilienhäuser entstehen.</p> <p>Grundsätzlich ist zur Betroffenheit der bisherigen Randgrundstücke im Gebiet Salmannsacker II anzumerken, dass durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ auf den geplanten Baugrundstücken, mit dem ausdrücklichen Ausschluss von Nebenanlagen usw., eine Beeinträchtigung deutlich reduziert wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Wertminderung, da das Objekt keine Ortsrandlage mehr aufweist • Von landwirtschaftlichen Flächen musste mit Grundstücksmauern und Böschungen 0,5 Meter Abstand eingehalten werden. Die neuen Grundstücke sollen nun direkt an die bestehenden Grundstücke angrenzen. Somit kann die Fläche nicht genutzt werden und fällt quasi dem Nachbar zu. Daraus resultiert ein finanzieller Nachteil der nicht genutzten Fläche je Grundstück: • $17,5\text{m} \cdot 0,5\text{m} = 8,75\text{qm} \cdot 245 = \underline{2.143,75\text{€}}$ (Des Weiteren kommen die Gebühren für Grundbesitzsteuer, Notar, Zinsen usw. hinzu.) • Wie im folgenden Bild ersichtlich, befinden sich die Gärten der Feldrandlagengrundstücke (S2) auf einem unterschiedlichen Niveau. Dies stellt für Gebäude ohne Keller einen erheblichen Nachteil dar, da diese deutlich tiefer liegen und zukünftig regelrecht "eingekesselt" werden. Geplant ist, das Neubaugebiet direkt an die Grundstücksgrenzen anzuschließen - hinzu kommt noch, dass die Grundstücke versetzt zu den bestehenden verlaufen sollen. <p style="color: red;">[Abbildung]</p> <p style="color: red;">[Schriftverkehr]</p> <p>Punkt 4 - Abwasserregelung</p>	<p>Das ist kein objektiver Schaden, da der Gebrauchswert des Grundstückes und die vorgesehene Nutzung dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Hier ist der Abstand zum bisherigen Feldweg gemeint, der aus Gründen der Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge festgesetzt ist. Da dieser Feldweg durch die Planung Salmannsacker III überwiegend entfällt, kann eine Nutzung bis zur geplanten Grenze erfolgen</p> <p>Die unterschiedlichen Höhenlagen der Bestandsgebäude werden in der weiteren Planung detailliert berücksichtigt werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei Erschließung von Neubaugebiet S2 wollte die Gemeinde damals S3 mit erschließen. Da jedoch zu viele Flächen von der Gemeinde erschlossen wurden, ist das Neubaugebiet S3 seitens der Regierung abgelehnt worden. In der alten Planung war ein Entwässerungsgraben zwischen S2 und S3 verzeichnet. Dieser wird in der neuen Planung, laut der Gemeinde, nicht mehr benötigt. Die Erfahrungen der Anwohner sind hier andere. Immer wieder kam es in den vergangenen Jahren zu starker Wasseransammlung an den Häusern und Gärten. Das Wasser kommt von den Feldern oberhalb des Neubaugebiets S2. Heute schon sucht sich das Wasser den Weg über den angrenzenden Feldweg und gelangt unten auf die Eberstädter Straße. Mit dem Neubaugebiet S3 ist aktuell dieser Abfluss nicht mehr gegeben. Wird das Neubaugebiet S3 umgesetzt muss das Wasser der Felder abgefangen und richtig entwässert werden, wie in der ersten Planung angedacht mit einem Entwässerungsgraben zwischen S2 und S3.</p> <p>Folgende Bilder zeigen die heutige Situation in S2 bei stärkeren (aber nicht unüblichen) Regenfällen:</p> <p>[Abbildung]</p> <p>[Abbildung]</p> <p>Punkt 5 -Annäherung an Aussiedlerhof und Gärtnereibetrieb</p>	<p>Die Abfluss-Situation des Oberflächenwassers wird im weiteren Verfahren technisch geprüft und entsprechende Vorsorge für eine schadlose Ableitung getroffen.</p> <p>Aus der gegebenen Topografie ergibt sich, dass eine Ableitung in östliche Richtung zum künftigen östlichen Ortsrand anzustreben ist, eine zwischen die Gebiete soll vermieden werden.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubaugebiet S3 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) und eine Gärtnerei. Die Abstände zwischen den Gebäuden und dem Neubaugebiet S3 werden sehr gering und betragen dann nur noch etwa 80-130m. Dies führt später unweigerlich zu einer Lärm- und Geruchsbelastigungen für die Anwohner des Neubaugebiets S3. Dabei ist zu erwarten, dass dies wiederum nachteilige Folgen für die betroffenen Betriebe haben wird.</p> <p>[Abbildung]</p> <p>Punkt 6 - Erhöhter Durchgangsverkehr in angrenzende Baugebiete</p> <p>Im oberen Bereich des geplanten Neubaugebietes ist eine verengte Durchgangsstraße zum bestehenden Baugebiet (S2) geplant (Taubenäckerweg). Dort ist nach Erschließung mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. In der vergangenen Bürgerversammlung wurde dies auch vom anwesenden Planungsbüro bestätigt. Dem hinzuzufügen ist, dass sich im Taubenäckerweg weder Fußweg noch öffentliche Parkplätze befinden. Schon heute stehen dort viele Fahrzeuge auf der Straße. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Durchfahrt im Bereich Taubenäckerweg (auch für einen Großteil der Bewohner von S2) deutlich attraktiver als den längeren Weg über die Hauptzufahrt des Neubaugebietes (S2) zu wählen.</p> <p>Das zukünftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen stellt eine erhöhte Gefahr für Fußgänger und Radfahrer da- insbesondere aber für Kinder, da diese schlecht durch die parkenden Autos wahrzunehmen sind.</p> <p>[Abbildung]</p>	<p>Eine gegenseitige Beeinflussung durch Geruchsemissionen ist nicht gegeben, was durch eine vereinfachte orientierende Ausbreitungsrechnung nachgewiesen wurde. Dabei wurde von der genehmigten, jedoch derzeit nicht aktiven Nutzung als (Schweinehaltung) ausgegangen. Das Ergebnis dieser Vorabuntersuchung stellt sich sehr deutlich positiv dar.</p> <p>Aus schalltechnischer Sicht ist zu sagen, dass auf den Hofstellen normaler landwirtschaftlicher Betrieb stattfindet, d.h. die notwendige Vor- und Nachbereitung für die Bewirtschaftung der Felder bzw. Weinberge. Dies geschieht in der Regel tagsüber. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet von ca. 100 – 130m ist eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht zu erwarten, zumal die Hofflächen der Betriebe abgewandt zum geplanten Wohngebiet liegen.</p> <p>Das östlich des Plangebiets liegende Anwesen der Gärtnerei besteht aus einem Wohnhaus, das westlich zum Wohngebiet hin orientiert ist, während die Betriebsgebäude im Osten des Anwesens, also abgewandt, liegen.</p> <p>Durch die Anordnung der Gebäude ist die betriebliche Tätigkeit der Gärtnerei, wie z.B. der Verkauf, durch die Gebäude abgeschirmt. Daher sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, zumal der Abstand ca. 100m beträgt.</p> <p>Es handelt sich bei dem Baugebiet „Salmansäcker III“ lediglich um eine kleine Ergänzung der Siedlungsstruktur mit ca. 40 Bauplätzen, die meisten davon für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Verkehrsaufkommen wird sich daher natürlich erhöhen, jedoch insgesamt in einem relativ geringen Rahmen bleiben.</p> <p>Der Taubenäckerweg ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche absichtlich so gestaltet, dass Autofahrer nur langsam und vorsichtig durch diese Straße fahren können. Dies soll ein Nebeneinander von verschiedenen Verkehrsteilnehmern ermöglichen, das durch gegenseitige Rücksichtnahme entsteht. Eventuell vorhandene Hindernisse sorgen für ein weiteres Abbremsen des Verkehrs.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Vorschläge eine Wendepalte für S3 zu errichten oder aber eine Ringstraße zu planen, damit Rettungsfahrzeuge sowie Müllabfuhr nicht zurückstoßen müssen, wurden in der Bürgerversammlung direkt abgelehnt, da man auf eine zweite Zu-/Ausfahrt nicht verzichten möchte. Die zweite Zu-/Abfahrt in die andere Richtung zu planen (Richtung Eberstadt) wurde nicht in Erwägung gezogen. Vielmehr wurden die betroffenen Bürger auf den theoretischen Ansatz verwiesen, dass die zukünftigen Anwohner von S3 sich aufgrund der geplanten Straßenverengung zwischen S3 und S2 mit Sicherheit für die Aus-/Einfahrt über die reguläre Zufahrt entscheiden würden.</p> <p>Punkt 7 -Auswirkungen auf aktuelle Infrastruktur</p> <p>Wir bezweifeln, ob die Infrastruktur von Gellmersbach für das Neubaugebiet S3 ausgelegt ist. Der Kindergarten ist bereits überfüllt und weist zwei Gruppen auf. Eine Regelgruppe mit 18 Kindern und eine Langzeitbetreuung von 29 Kindern. Aktuell wird versucht die Regelgruppe neu zu strukturieren was bei vielen Eltern, die sich mit um die Erziehung ihrer Kinder kümmern möchten, auf Unverständnis stößt. Die neue Strukturierung sieht vor die Regelgruppe in eine zweite Langzeitbetreuung umzugestalten. Es wird angezweifelt, dass der Kindergarten die angegebene Kapazität von 15 zusätzlichen Kindergartenplätzen vorweisen kann, die im Rahmen der Bürgerversammlung den Bürgern als ausreichend vermittelt wurden.</p> <p>Des Weiteren verlagert sich das Problem in die Grund- und weiterführenden Schulen, da die Stadt Weinsberg in den letzten Jahren viele Neubaugebiete erschlossen hat. Aktuell wird auch der Heilbronner Fußweg mit ca. 80 Grundstücken direkt in Weinsberg umgesetzt. Die benötigten Kapazitäten müssen hier für die Zukunft ermittelt und abgewägt werden. Die in der Bürgerversammlung vorgebrachten Zahlen/Annahmen klangen dabei sehr wohlwollend was die Begünstigung des geplanten Neubaugebietes betrifft.</p> <p>Punkt 8 - Freqüentierung der Ortsdurchgangsstraße</p>	<p>Die zweite Zufahrt dient neben den hier aufgeführten rein funktionalen Gesichtspunkten zusätzlich der Vernetzung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Strukturen in Gellmersbach. Sie soll ein schnelles Zusammenwachsen der Gebiete fördern. Zu diesem Zweck wurde im Gebiet Salmannsacker II eine Erweiterungsmöglichkeit an dieser Stelle vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten nur von der Eberstädter Straße bergen die Gefahr, dass sich ein weitgehend isoliertes Gebiet entwickeln könnte, das nur sehr wenig mit dem bestehenden Ort vernetzt ist.</p> <p>Die Auslastung des Kindergartens, sowie der Grundschule wurde im Vorfeld von der Verwaltung geprüft. Die nötigen Kapazitäten sind vorhanden. Das Baugebiet Salmannsacker III kann darüber hinaus helfen, die vorhandene Infrastruktur im Ort zu erhalten.</p> <p>Auch dies wurde im Vorfeld geprüft. Die nötigen Kapazitäten sind auch hier vorhanden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Eberstädter Straße (das ist die Ortsdurchgangsstraße) ist eine weitere Gefahr für die Kinder auf dem Schulweg. Aktuell gibt es keinen sicheren Übergang wie z.B. ein Zebrastreifen oder gar eine Ampel. Die Erfahrung zeigt dass ein erheblicher Anteil der einfahrenden Autos, aus Richtung Eberstadt kommend, mit einer deutlich überhöhten Geschwindigkeit einfahren. Des Weiteren nimmt der Verkehr zu den Stoßzeiten deutlich zu. Hier müssten dringlichst Maßnahmen ergriffen werden um einen sicheren Schulweg zu gewährleisten. Ein weiteres Neubaugebiet hätte zur Folge, dass noch mehr Kinder und Autos unterwegs wären. Laut Aussagen der Stadtverwaltung im Rahmen der Bürgerversammlung, konnte man sich mit dem Landratsamt bisher auf keine geeignete Maßnahme einigen - ist aber im zuversichtlich irgendwann vielleicht eine Lösung zu finden. Auch zeigt sich, dass man immer vom Besten ausgeht um das Neubaugebiet zu rechtfertigen. Die Risiken werden dabei einfach ignoriert.</p> <p>Punkt 9 - Vertrauen in die Aussagen der Stadtverwaltung</p> <p>Von der Gemeinde wurde im Rahmen der Erschließung von S2 bereits ein Spielplatz angepriesen (direkt im Neubaugebiet S2) der bis heute aber nicht umgesetzt wurde. Der Spielplatz soll jetzt nun mit dem Neubaugebiet S3 kommen. Dabei handelt es sich nach aktuellem Planungsstand um einen Spielplatz für Kleinkinder. Sinnvoller wäre aber ein Spielplatz den größere und Kleinkinder gemeinsam nutzen könnten. Zeitlich soll der neue Spielplatz mit Fertigstellung der Erschließung von S3 erstellt werden. Fakt ist, dass die Kinder aus S2 dann für einen Kleinkind gerechten Spielplatz zu groß sind – folglich nur wenige Kinder noch etwas von so einem Spielplatz haben werden. Auch bei der versprochenen Erneuerung des Spielplatzes (Nähe Feuerwehr) in der Ortsmitte gibt es keine Fortschritte. Hier werden von der Gemeinde immer wieder Dinge versprochen, die dann so nicht eingehalten werden.</p> <p>Ein weiteres Beispiel ist das Tempo-30-Schild in der Ludwig-Bauer-Straße, das nach Aussage des Bürgermeisters schlichtweg vergessen wurde. Das ist bis heute nicht angebracht, obwohl es bereits in einer Bürgersprechstunde am 16. November vom Bürgermeister selbst zugesichert wurde.</p> <p>[Abbildung]</p>	<p>Es wird eine Lösung angestrebt, die den aus Richtung Eberstadt einfahrenden Verkehr abbremst. Hierfür wurde mit dem Straßenbauamt ein Vorschlag erarbeitet und abgestimmt, der eine Verschwenkung der ortseinwärts führenden Fahrspur umfasst.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Salmansäcker II“ war die Ausweisung eines Kinderspielplatzes aufgrund der Nähe zu weiteren Spielplätzen nicht gefordert. Dennoch wurde eine Fläche vorgehalten. Mit der Entwicklung des Neubaugebiets „Salmansäcker III“ wird diese Fläche ausgebaut. Die bestehenden Spielplätze werden jährlich geprüft, defekte Geräte werden ersetzt. In regelmäßigen Abständen werden die einzelnen Spielplätze in Weinsberg und den Ortsteilen erneuert oder ertüchtigt um einen guten und sicheren Zustand zu gewährleisten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>An diesen Beispielen kann man eine gewisse Nachlässigkeit seitens der Stadtverwaltung ableiten, was im Zusammenhang der bisher getroffenen Aussagen zur bedenkenlosen Umsetzung des neuen Baugebietes (durch die Stadtverwaltung) zu erheblichem Vertrauensverlust der betroffenen Anwohner/Bürger führte.</p> <p>Punkt 10 - Historie der kommunizierten Bedenken betroffener Bürger</p> <p>Die bisherigen Ereignisse: 16.11.2017 Bürgersprechstunde bei Bürgermeister Thoma [Protokoll] 20.11.2017 - Antwort auf obiges Protokoll von Bürgermeister Thoma [Schriftverkehr] 08.02.2018 - Vorstellung Neubaugebiet S3 im Bürgerhaus in Gellmersbach Artikel der Heilbronner Stimme: [Abbildung]</p> <p>Fazit Wissenschaftlicher Dienst des Bundestags</p> <p>Diese UVP-Änderungsrichtlinie löst für das Bauplanungsrecht nur in geringem Umfang Umsetzungsbedarf aus.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13a ist bei seiner Einführung in das BauGB einer umfangreichen Prüfung hinsichtlich seiner Europarechtskonformität unterzogen worden. Die Vorschrift sollte unter anderem einer umweltpolitisch unerwünschten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegenwirken. Kleinräumige Bebauungspläne der Innenentwicklung entfalten in der Regel keine naturschutzrechtliche Relevanz. Für derartige Bebauungspläne war es nach der Gesetzesbegründung daher gerechtfertigt, diese von einer naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht auszunehmen. Demgegenüber kann bei der Einbeziehung von, wenn auch nur kleinräumigen Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan im Einzelfall eine entsprechende Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB problematisch sein.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan dürfte – auch nach § 13b BauGB-E – nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind.</p> <p>Eine entsprechende differenzierte Anwendung der Tatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB auf Verfahren nach § 13b BauGB-E dürften kaum möglich sein. Es spricht daher vieles dafür, bei der Anwendung des § 13b BauGB und der Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist, grundsätzlich Einzelfall bezogen zu prüfen.</p> <p>Fazit der direkt betroffenen Anwohner Salmannsäcker II</p> <p>Da auf keine unserer Bedenken von der Gemeindeverwaltung richtig eingegangen wurde, sehen wir uns in der Pflicht weitere Schritte einzuleiten. Die Gemeinde hat die Aufgabe unsere Bedenken vor einer Umsetzung des Neubaugebiets S3 zu berücksichtigen und dementsprechend zu widerlegen oder besser eine Lösung im beiderseitigen Einvernehmen zu finden. Unserer Ansicht nach wird hier versucht ein weiteres Neubaugebiet schnellstmöglich durch zu boxen ohne Rücksicht auf Mensch und Umwelt. Die Natur, Landschaft und Menschen prägen unsere Region und sind es wert geschützt zu werden.</p> <p>Wir ersuchen daher Unterstützung seitens des Landes zur Verhinderung dieses Neubaugebietes und Berücksichtigung unserer Interessen, begründet durch die vorangegangenen Bedenken der betroffenen Anwohner.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3.	Privatpersonen	Hiermit möchten wir Stellung nehmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Salmannsäcker III" in Gellmersbach.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
vom 25.04.2018	<p>Wir als Anwohner der Ecke Ludwig-Bauer-Straße/Taubenäckerweg möchten darauf hinweisen, dass durch Öffnung der Straße zwischen Baugebiet Salmannsäcker II und III erheblicher Mehrverkehr aufkommen wird und die Fußgänger, besonders die Kinder mehr gefährdet werden. Da es ja im oberen Teil des Baugebiet Salmannsäcker II keine Gehwege für Fußgänger gibt. Es wäre deshalb wünschenswert, dass man die Durchfahrt so lässt und nur eine schmale Straße für den Notfall mit aufschließbarem Pfosten macht.</p> <p>Falls die Durchfahrt gemacht wird, könnte man diesen Teil durch eine einspurige Fahrbahn belassen und seitlich einen Grünstreifen pflegen um ein wenig Verkehrsberuhigung hineinzubekommen.</p> <p>Man sollte ebenfalls darauf achten, dass die Straße nach oberhalb ins Baugebiet Salmannsäcker III verläuft mit Neigung in Richtung neues Baugebiet geht, da der Schacht der momentan in der Wendeplatte Salmannsäcker II ist, jetzt schon nicht bei Starkregen für das Gebiet ausreicht.</p> <p>Es ist geplant den Grünstreifen zwischen Salmannsäcker II und III zu einem privaten Grünstreifen zugehörig zu Salmannsäcker III zu machen. Aus unserer Sicht ist es sinnvoll den Grünstreifen zwischen den beiden Gebieten so zu belassen wegen des Wasserablaufs. Früher oder später wird dieser vielleicht doch durch die Anwohner des neuen Baugebiets verbaut und das Wasser kann nicht mehr so ablaufen beim Starkregen. Bitte denken Sie an das zweimalige Hochwasser 2014 in unserem Garten mit zweimaligen Feuerwehreinsatz. Durch den Graben auf dem Baugrundstück der Kirche und dem Grünstreifen der an unserem Grundstück vorbeiführt, läuft das Wasser mittlerweile gut ab, und es ist wünschenswert, dass das so bleibt.</p> <p>Zwischen Salmannsäcker I und Salmannsäcker II ist ebenfalls ein Graben belassen worden, damit das Wasser von den Feldern oberhalb gut ablaufen kann, das sollte zwischen den beiden neuen Baugebieten so übernommen werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anliegen in dem Bebauungsplan "Salmannsäcker III".</p>	<p>Es handelt sich bei dem Baugebiet „Salmannsäcker III“ lediglich um eine kleine Ergänzung der Siedlungsstruktur mit ca. 40 Bauplätzen, die meisten davon für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Verkehrsaufkommen wird sich daher natürlich erhöhen, jedoch insgesamt in einem relativ geringen Rahmen bleiben. Die zweite Zufahrt dient der Vernetzung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Strukturen in Gellmersbach. Sie soll ein schnelles Zusammenwachsen der Gebiete fördern. Zu diesem Zweck wurde im Gebiet Salmannsäcker II eine Erweiterungsmöglichkeit an dieser Stelle vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten nur von der Eberstädter Straße bergen die Gefahr, dass sich ein weitgehend isoliertes Gebiet entwickeln könnte, das nur sehr wenig mit dem bestehenden Ort vernetzt ist.</p> <p>Im Übergangsbereich zwischen den beiden Baugebieten ist eine Fahrbahnverengung geplant.</p> <p>Die Topographie fällt in Richtung Osten, also zum Neubaugebiet, dem folgt auch die Höhenplanung der Straße.</p> <p>Die Abfluss-Situation des Oberflächenwassers wird im weiteren Verfahren technisch geprüft und entsprechende Vorsorge für eine schadlose Ableitung getroffen.</p> <p>Aus der gegebenen Topografie ergibt sich, dass eine Ableitung in östliche Richtung zum künftigen östlichen Ortsrand anzustreben ist, eine zwischen die Gebiete soll vermieden werden.</p> <p>Der Graben zwischen den Gebieten Salmannsäcker I und II dient nicht in erster Linie zur Ableitung des Aussenbereichswassers, sondern ist der Teil der Trennentwässerung, bei der das Dachflächenwasser der direkten Angrenzer in den Graben einzuleiten ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>4. Privatperson vom 26.04.2018</p>	<p>Der o.g. Bebauungsplan "Salmansäcker III" betrifft unseren Betriebsstandort in Gellmersbach auf den Flurstücken Nr. 620 (Betriebsstandort) und den angrenzenden Flurstücken 765 und 630.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb wird im Haupterwerb seit der Hofübergabe im Jahr 1995 bewirtschaftet. Ich als Betriebsleiter (Jahrgang 1973) habe bereits zwei potenzielle Hofnachfolger von 10 und 15 Jahren. Der Betrieb ist derzeit auf Weinbau spezialisiert. 1966 wurden Wirtschaftsgebäude für die Schweinehaltung errichtet. Als bodengebundene Produktion ist ein nach TA Luft, und GIRL fach- und sachgerechtes Gutachten anzufertigen. Ein ausreichender Abstand zum Siedlungskörper des zukünftig angrenzenden Wohnbebaugebiets muss durch die Planung gewährleistet werden, ohne dass der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Bewirtschaftung eingeschränkt wird.</p> <p>Die vorhandenen Gebäude für die Tierhaltung müssen als solche für die Schweinehaltung ohne weitere Auflagen nutzbar bleiben. Gleichzeitig sollte die Planung auch unsere zukünftige Entwicklung des Betriebs im Blick haben und nicht verhindern. Beispielsweise sollte eine Nutzung der Wirtschaftsgebäude für Pensionstiere ebenfalls möglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für das Planverfahren wurde eine vereinfachte orientierende Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Dabei wurde von der genehmigten, jedoch derzeit nicht aktiven Nutzung (Schweinehaltung) ausgegangen. Das Ergebnis dieser Vorabuntersuchung stellt sich sehr deutlich positiv dar.</p> <p>Die angeführten Abstandsbetrachtungen nach Geruchsmissionsrichtlinie sind ein vereinfachtes Verfahren für nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen, mit denen festgestellt werden soll, ob für die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Anlage auf eine Geruchsmissionsprognose verzichtet werden kann. In Fall Salmansäcker III wurde die höherwertige Geruchsmissionsprognose durchgeführt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das vorgelegte Gutachten, versucht hierzu erste Aussagen zu treffen. Nach der TA Luft und der GIRL können Geruchsbelastungen bei Abständen unter 200 m bei einer Schweinehaltung nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Datengrundlage und Methode erscheinen daher bei einem Abstand von 100 m von der Annahme her unklar. Aufgrund der Eigentumsbeeinträchtigung ist ein genaues Immissionsgutachten unumgänglich, um die Abstände gegenüber der Wohnbebauung zu bestimmen.</p> <p>Wir bitten um weitere Prüfung des Eingriffs in unserer Eigentum durch die herannahende Wohnbebauung und um ein konstruktives Gespräch hinsichtlich der weiteren Planung und dem Bestand unseres landwirtschaftlichen Betriebs.</p>	<p>Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI 3894 Blatt 1 berechnet. Der nach heutigen Anforderungen an Tierwohl und Tiergesundheit mögliche Tierbesatz (Schweinehaltung) wurde anhand der Stallabmessungen (aus der Baugenehmigung) vom Veterinäramt und vom Landwirtschaftsamt ermittelt.</p> <p>Mit den berechneten Geruchsemissionen, einer für den Standort berechneten und damit räumlich und zeitlich repräsentativen Windverteilung und unter Berücksichtigung der Geländeform wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnung erfüllt alle Anforderungen der TA Luft und der VDI 3783 Blatt 13. Lediglich Gebäude wurden in der Ausbreitungsrechnung nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung zeigt, dass im gesamten Plangebiet der Beurteilungswert nach Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % deutlich eingehalten bleibt. Es ist nicht zu erwarten, dass bei einer erneuten Ausbreitungsrechnung mit Gebäudeberücksichtigung der Beurteilungswert von 10 % erreicht oder gar überschritten wird.</p> <p>Das Landratsamt Heilbronn kommt in einer Stellungnahme mit dem Zeichen "2018-1063- BLPL" vom 25.04.2018 zu der gleichen Einschätzung. Hierin heißt es: „Das Ergebnis der vereinfachten Ausbreitungsrechnung von Flurstück 620 lässt keine Überschreitung der Geruchsstunden im Plangebiet erwarten. Die Erstellung einer detaillierten Prognose ist aus hiesiger Sicht nicht notwendig.“</p> <p>Die vorhandenen Gebäude könnten aus geruchstechnischer Sicht im Rahmen der bestehenden und bestandsgeschützten Genehmigung ohne weitere Auflagen für die Schweinehaltung verwendet werden.</p> <p>Die Absicht zur Einrichtung einer Pensionstierhaltung sind geruchstechnisch deutlich unkritischer und stünden nicht in Konflikt mit dem geplanten Wohngebiet.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Weinsberg
 Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Salmannsacker III“

Nachtrag 1 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 26.03.2018 - 27.04.2018:

Anregungen von		Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1.	Handwerkskammer Heilbronn vom 26.03.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2.	Gemeinde Erlenbach vom 26.03.2018	Seitens der Gemeinde Erlenbach gibt es keine Anregungen zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren. Planungen der Gemeinde Erlenbach werden davon auch nicht berührt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
3.	Gemeinde Obersulm vom 26.03.2018	Die Gemeinde Obersulm hat zum oben genannten Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
4.	ZV Bodensee-Wasserversorgung vom 26.03.2018	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BVW. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
5.	Gemeinde Lehrensteinsfeld vom 03.04.2018	Die Gemeinde Lehrensteinsfeld hat keine Anregungen zur Planung "Salmannsacker III" in Gellmersbach.	Kenntnisnahme.
6.	Gemeinde Bretzfeld vom 03.04.2018	Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Bebauungsplanverfahren. Es werden keine Belange der Gemeinde Bretzfeld berührt. Von einer weiteren Beteiligung der Gemeinde Bretzfeld in diesem Bauleitverfahren kann abgesehen werden.	Kenntnisnahme und Beachtung.
7.	Deutsche Bahn AG vom 05.04.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB NetzAG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Unitymedia BW GmbH vom 06.04.2018	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. Kenntnisnahme.
9. Regierungspräsidium Freiburg vom 12.04.2018	<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</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtige 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>Geotechnik</p> <p>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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden in den Textteil übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zu Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Stoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes.</p> <p>Auf hoch stehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser im Bereich der Jungen Talfüllung wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde in den Textteil übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb unbefristet und rechtskräftig bestehender Bergbauberechtigungen liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Gellmersbacher Grubenfeld I und" II", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.</p> <p>Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte künftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet."</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden in den Textteil übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10.	IHK Heilbronn-Franken vom 17.04.2018	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 21. März 2018 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Anregungen von		Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
11.	Netze BW vom 18.04.2018	Zur Sicherstellung der Stromversorgung im geplanten Baugebiet beabsichtigen wir die Erstellung einer Umspannstation. Wir benötigen hierfür eine Fläche von 4,5m x 4,0m. Den aus netzbaulichen Gründen am besten geeigneten Standort, wie von Ihnen mit H. Funk NetzeBW, am 11.04.2018 besprochen, ist im Planwerk (Ingenieure Käser) mit "Standort 1" gekennzeichnet. Wir bitten Sie, diese Umspannstation zu gegebenem Zeitpunkt über einen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Planungsstand haben wir nicht.	Für die Umspannstation wurde eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bildung eines separaten Flurstücks ist vorgesehen. Kenntnisnahme.
12.	Regionalverband Heilbronn-Franken vom 19.04.2018	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Durch die Planung wird die Festlegung eines Siedlungsbereichs gem. PS 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 im Hauptort von Weinsberg berührt. Da jedoch erkennbar ist, dass der deutliche Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung weiterhin im Hauptort ist, werden dahingehend keine Bedenken erhoben. Es sollten jedoch noch weitere Ausführungen zur Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs ergänzt werden (Gegenüberstellung von Innenpotentialen und Bedarfsherleitung). Nach überschlägiger Berechnung für die Stadt Weinsberg insgesamt sehen wir durch das aktuelle Plangebiet eine überhöhte Neuausweisung. Soweit der Bedarf nicht plausibel belegbar ist, regen wir eine Prüfung der Verkleinerung des Plangebiets an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen. Wir bitten 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.	Kenntnisnahme. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt. Insgesamt sieht sich die Stadt Weinsberg (und deren Umland) nach wie vor mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauplätzen konfrontiert, was durch zahlreiche vorliegende Anfragen bei der Stadtverwaltung dokumentiert ist. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
13.	Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.04.2018	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Die Maßnahmen der Stadt Weinsberg zur Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen werden grundsätzlich begrüßt.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit dieser Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB sind allerdings noch etwas dürftig und sollten im Hinblick darauf ergänzt werden, inwieweit es für die Ausweisung des Wohngebiets einen Bedarf gibt. Aus Sicht des Regierungspräsidium Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs anhand der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Unmittelbare Anwendung finden die Hinweise zwar nur im Rahmen der Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne durch die Genehmigungsbehörde.</p> <p>Dennoch empfehlen wir, die Hinweise in anderen Bauleitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshilfe oder -anleitung zu verstehen. Bei einem solchen Vorgehen ist sichergestellt, dass keine wesentlichen Punkte außer Betracht bleiben, die bei der Bedarfsbegründung eine Rolle spielen. Für die Bedarfsermittlung selbst ist es unerheblich, ob es sich um einen genehmigungspflichtigen Bauleitplan handelt, da die Erforderlichkeit für jeden Bauleitplan gegeben sein muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Da es sich in diesem Fall aber um einen nicht entwickelten Bebauungsplan handelt und der Flächennutzungsplan noch berichtigt wird, bietet sich dieses Verfahren umso mehr an.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 2. 4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in Weinsberg als Unterzentrum beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gemeinde angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Es sollte daher im weiteren Verfahren dargelegt werden, welche Bruttowohndichte das Wohngebiet voraussichtlich haben wird und ob und wie gegebenenfalls ein Ausgleich mit anderen Wohngebieten erreicht werden kann.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die oben genannten Ergänzungen im weiteren Verfahren noch erfolgen.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, imke.ritzmann@rps.bwl.de.</p>	<p>Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt. Insgesamt sieht sich die Stadt Weinsberg (und deren Umland) nach wie vor mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauplätzen konfrontiert, was durch zahlreiche vorliegende Anfragen bei der Stadtverwaltung dokumentiert ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bedarfsdarlegung in der Begründung wurde an den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung orientiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Dieser Wert wird eingehalten, entsprechende Angaben wurden in die Begründung eingefügt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx)</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>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
14. Landratsamt Heilbronn vom 25.04.2018	<p>Straßenrechtlich befindet sich ein Teil des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs.1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m (Nr. 1 a)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. Der Anbauabstand wird gemäß den vorliegenden Planunterlagen eingehalten, die Erschließung der Grundstücke kann über die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes erfolgen. Eine direkte Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt von den Grundstücken auf die K 2005 kann nicht gestattet werden.</p> <p>Der Anschluss des Baugebietes soll schräg gegenüber der Einmündung „Seestraße“ erfolgen. Dies erachten wir aus Verkehrssicherheitsgründen als nicht geeignet, da beide Einmündungen sehr eng beieinander liegen und das Ausfahren aus beiden Einmündungen daher Schwierigkeiten machen könnte. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der K 2005 regen wir daher an, an dieser Stelle eine höhengleiche Kreuzung zu planen.</p> <p>Für den Anschluss der Haupteerschließungsstraße an die Kreisstraße ist zudem eine Vereinbarung zwischen dem Landratsamt Heilbronn als zuständigem Straßenbaulastträger und der Stadt Weinsberg zu erstellen, in der die Durchführung der Maßnahme, die Kostentragung sowie die Eigentums-, Baulast- und Unterhaltungsverhältnisse geregelt werden.</p> <p>Die Planunterlagen dazu sind vorher mit dem Landratsamt (Ansprechpartner: Herr Mauz, Tel. 07131 / 994-7483) abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anbauabstand ist eingehalten und es sind keine Einzelzufahrten von der K 2005/Eberstädter Straße geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird eine Lösung angestrebt, die den aus Richtung Eberstadt einfahrenden Verkehr abbremsst. Hierfür wurde mit dem Straßenbauamt ein Vorschlag erarbeitet und abgestimmt, der eine Verschwenkung der ortseinwärts führenden Fahrspur umfasst.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bezüglich der jenseits der Eberstädter Straße befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe (Weinbau) auf den Flurstücken 671 und 620 wurde ein Vorab-Ergebnis zwecks Geruchs beigelegt. Dabei wurde beschrieben, dass die Eigentümer des Flurstücks 671 auf die Genehmigung der Tierhaltung verzichtet hätten.</p> <p>Das Ergebnis der vereinfachten Ausbreitungsrechnung von Flurstück 620 lässt keine Überschreitungen der Geruchsstunden im Plangebiet erwarten. Die Erstellung einer detaillierteren Prognose ist aus hiesiger Sicht nicht notwendig.</p> <p>Auf weitere mögliche Emissionen der zwei Betriebe wurde in den Planunterlagen nicht eingegangen. Ob in irgendeiner Form mit Lärm vor allem nachts im Plangebiet zu rechnen ist, ist nicht beschrieben. Aus unserer Sicht sollte an dieser Stelle noch eine Beschreibung der Vorgänge beider Betriebe ergänzt werden.</p> <p>Die Bebauung rückt an eine bestehende Gärtnerei (Gärtnerei Supp) heran. Aus Sicht der Gewerbeaufsicht befinden sich durch das geplante Heranrücken neue Immissionsorte deutlich näher am Betrieb als bisher. Über den genauen Betrieb der Gärtnerei ist der Gewerbeaufsicht nichts bekannt, das heißt, es ist unklar, was wo auf dem Gelände der Gärtnerei geschieht und ob und wo mit Lärmemissionen u.a. zu rechnen ist. Nähere Informationen zum Betrieb sind in den Planunterlagen auch nicht enthalten.</p> <p>Aus unserer Sicht können weitergehende Anforderungen an den Immissionsschutz, die sich durch die Nähe der neuen Immissionsorte begründen und evtl. notwendig sein können, nicht zu Lasten des bereits bestehenden und genehmigten Betriebes gehen. Insofern regen wir an, die Gärtnerei Supp in die Betrachtung mit einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Als weitere mögliche Emission kommt der Schall in Betracht. Auf den Hofstellen findet normaler landwirtschaftlicher Betrieb statt, d.h. die notwendige Vor- und Nachbereitung für die Bewirtschaftung der Felder bzw. Weinberge. Dies geschieht in der Regel tagsüber. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet von ca. 100 – 130m ist eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht zu erwarten, zumal die Hofflächen der Betriebe abgewandt zum geplanten Wohngebiet liegen.</p> <p>Das östlich des Plangebiets liegende Anwesen der Gärtnerei besteht aus einem Wohnhaus, das westlich zum Wohngebiet hin orientiert ist, während die Betriebsgebäude im Osten des Anwesens, also abgewandt, liegen.</p> <p>Durch die Anordnung der Gebäude ist die betriebliche Tätigkeit der Gärtnerei, wie z.B. der Verkauf, durch die Gebäude abgeschirmt. Daher sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, zumal der Abstand ca. 100m beträgt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Hinblick auf eine geordnete Abwasserbeseitigung empfehlen wir folgende Fragen zu klären und Nachweise den Planunterlagen beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Kläranlagenkapazität ausreichend? • Ist die Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation ausreichend? • Nachweis über Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers. • Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen. <p>Bei der Planfläche handelt es sich um Ackerflächen. Auf diesen Flächen sind keinerlei Schutzgebiete vorhanden. Die Planfläche umfasst eine Größe von 3 ha. Aufgrund der Größe der Ackerflächen ist das Gebiet potentieller Lebens- und Fortpflanzungsraum von Bodenbrütern, insbesondere der Feldlerche. An den Rändern des Plangebietes befinden sich zudem Strukturen, die für Eidechsen geeignet wären. Aus unserer Sicht sind diese Tiergruppen im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz ebenfalls zu untersuchen.</p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sollten der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben (gem. § 2 Abs.2 ROG).</p> <p>Nach §1 Abs.6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).</p>	<p>Die aufgeworfenen Fragen zur Abwasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt geklärt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im weiteren Verfahren durchgeführt, die Begutachtung ist Anlage der Begründung.</p> <p>Ausführungen zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die hohe Wertigkeit der Böden und ihre Bedeutung für die landwirtschaftlichen Belange werden in die Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt. Es wird jedoch letztlich den Belangen der städtebaulichen Entwicklung ein Vorrang eingeräumt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Zudem fordert § 1a Abs.2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 Abs.5 BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden. An dieser geforderten Nachvollziehbarkeit mangelt es in den vorgelegten Ausführungen aus unserer Sicht. 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>Der Weinbaubetrieb im Norden und der Weinbaubetrieb mit Tierhaltung im Nord-Osten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Betriebe im Kreis Heilbronn sollen nachhaltig, langfristig und dauerhaft wirtschaften können. Durch die Wohnbebauung dürfen den landwirtschaftlichen Betrieben ihre Entwicklungsmöglichkeiten und Erweiterungen nicht genommen werden.</p> <p>Speziell während der Lese müssen die Anwohner auch zu nächtlichen Stunden mit Immissionen und Lärm rechnen. Landwirtschaftliche Maschinen werden betrieben. Außerhalb der Lese treten ebenso Immissionen und Lärm auf. Pflanzenschutz wird betrieben und Laubarbeiten werden durchgeführt.</p> <p>Dies alles kann zu Problemen mit zukünftigen Bewohnern führen. Die Weinbaubetriebe wurden nach unserer Auffassung nach unzureichend berücksichtigt.</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>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Weinsberg bemüht sich fortwährend um die Aktivierung der vorhandenen Baulücken. Dabei trifft sie jedoch insbesondere in den dörflich geprägten Ortsteilen auf Probleme. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zum Teil sehr gering, die Aktivierung daher schwierig und sehr zeitaufwändig. Dennoch konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche Innenentwicklungspotenziale genutzt werden (z.B. Gebiete Schwabstraße und Schwabstraße Nord-Ost). Des Weiteren befindet sich das Gebiet am Heilbronner Fußweg in der Aufsiedelung. Dieses stellt einen „Lückenschluss“ bzw. eine Abrundung am Rande der Kernstadt mit direktem Stadtbahnanschluss dar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine gegenseitige Beeinflussung durch Geruchsemissionen ist nicht gegeben, was durch eine vereinfachte orientierende Ausbreitungsrechnung nachgewiesen wurde. Dabei wurde von der genehmigten, jedoch derzeit nicht aktiven Nutzung als (Schweinehaltung) ausgegangen. Das Ergebnis dieser Vorabuntersuchung stellt sich sehr deutlich positiv dar.</p> <p>Auf den Hofstellen findet normaler landwirtschaftlicher Betrieb statt, d.h. die notwendige Vor- und Nachbereitung für die Bewirtschaftung der Felder bzw. Weinberge. Dies geschieht in der Regel tagsüber. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet von ca. 100 – 130m ist eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht zu erwarten, zumal die Hofflächen der Betriebe abgewandt zum geplanten Wohngebiet liegen.</p> <p>Ein Hinweis auf diese Situation wurde in den Bebauungsplan hingewiesen. Eine unzumutbare gegenseitige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Eine unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nur im Süden des Plangebiets gegeben. Analog zum Gebiet „Salmannsacker II“ wird dort entlang der gegenseitigen Grenze ein landwirtschaftlicher Schutzstreifen festgesetzt, der von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen freizuhalten ist.</p> <p>Das Plangebiet wird, wie angeregt, umlaufend eingegrünt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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>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>Kenntnisnahme und Beachtung. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.</p> <p>Eine unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nur im Süden des Plangebiets gegeben. Analog zum Gebiet „Salmansäcker II“ wird dort entlang der gegenseitigen Grenze ein landwirtschaftlicher Schutzstreifen festgesetzt, der von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen freizuhalten ist, um die Bewirtschaftung der Felder nicht einzuschränken.</p> <p>Eine Verschattung der südlich liegenden Ackerflächen durch die Randeingrünung (Sträucher) ist aufgrund des Abstands und des gegebenen Sonnenlaufs nicht zu erwarten.</p>
15. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. vom 26.04.2018	Wir weisen darauf hin, dass für das Baugebiet beste Ackerböden und Anbaustandorte für die Landwirtschaft in Gellmersbach in Anspruch genommen werden sollen. Der erforderliche Wohnraumbedarf muss daher auch nach § 13 b BauGB wie im regulären Bauleitverfahren in der Begründung des Bebauungsplans nachgewiesen und dargestellt werden. Wir empfehlen die Begründung entsprechend zu ergänzen und darzulegen, dass mit Grund und Boden schonend umgegangen wird.	<p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus (vgl. Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn). Ausführungen zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die hohe Wertigkeit der Böden wird in die Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt, es wird jedoch letztlich den Belangen der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets weisen wir daraufhin, dass die Planung gewährleisten muss, dass die heranrückende Bebauung an die landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich, deren Vereinbarkeit mit den vorhandenen und genehmigten Immissionen sicherstellen muss. Nach der TA Luft ist zu Tierhaltungsanlagen mit Schweinen ein Mindestabstand von 150 m bis 200 m einzuhalten um eine Beeinträchtigung durch Immissionen auszuschließen. Die immissionsrechtliche Vorprüfung erscheint nicht schlüssig.</p> <p>Zudem ist unzureichend die Nutzung der Gebäude in Ihrer Variationsbreite berücksichtigt, hier unter dem Gesichtspunkt der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe. Daher empfehlen wir Ihnen die Immissionsprüfung nachzuholen, und in Rücksprache mit den betroffenen Betrieben auch deren zukünftige Entwicklung zu berücksichtigen, um einen späteren Konflikt wegen Geruchs- und Lärmimmissionen ausschließen zu können. Alternativ weisen wir Sie daraufhin, dass das Baugebiet auch als Dorfgebiet festgesetzt werden könnte, in denen landwirtschaftliche Hofstellen zugelassen sind.</p>	<p>Auf die positive Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn zur vorgelegten Ausbreitungsberechnung, die alle Anforderungen der TA Lärm und der VDI 3783 erfüllt, wird verwiesen.</p> <p>Dabei wurde beim Betrieb auf Flst. 620 von der genehmigten, jedoch derzeit nicht aktiven Nutzung (Schweinehaltung), ausgegangen. Das Ergebnis dieser Vorabuntersuchung stellt sich sehr deutlich positiv dar, da im gesamten Plangebiet der Beurteilungswert von 10% deutlich eingehalten wird. Die Grundlagen der Berechnung wurden in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt bzw. Veterinäramt festgelegt. Die vorhandenen Gebäude könnten damit aus geruchstechnischer Sicht im Rahmen der bestehenden und bestandsgeschützten Genehmigung ohne weitere Auflagen für die Schweinehaltung verwendet werden. Betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten, für die bei einer über die derzeitige Genehmigung hinausgehende oder abweichende Tierhaltung eine Baugenehmigung erforderlich wäre, sind aufgrund der deutlich unterschrittenen Beurteilungswerte gegeben.</p> <p>Die vom Eigentümer geäußerten Absichten einer Pensionstierhaltung sind geruchstechnisch deutlich unkritischer und stünden nicht in Konflikt mit dem geplanten Wohngebiet.</p> <p>Der Eigentümer des Betriebs auf Flst. 671 hat gegenüber der Stadt erklärt, dass auf die Genehmigung der Tierhaltung verzichtet wird.</p>
16. Stadtwerke Weinsberg vom 03.05.2018	<p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes an die Wasserversorgung kann von der Eberstädter-Straße und dem Taubenäckerweg erfolgen.</p> <p>In diesem Fall liegt der momentane Versorgungsdruck (Ruhedruck) in der Eberstädter-Straße bei ca. 5,5 bar und im Taubenäckerweg bei 3,5 bar und ist somit- unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.</p> <p>Die Lage der Wasserversorgungsleitungen ist aus beiliegenden Planausschnitten zu ersehen.</p> <p>Zur Sicherung der Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.</p> <p><u>Allgemein</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																																				
	<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 1,0 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2, 5 m einzuhalten.</p> <p><u>Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt Folgendes:</u></p> <p>Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschoszahl 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>Tabelle 1 - Versorgungsdrücke (SP)</p> <table border="1" data-bbox="568 810 1312 1278"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>bestehende Netze</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p> <p>In geplanten Druckerhöhungsanlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter eingebaut werden.</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>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme. Höhere Gebäude sind nicht geplant.</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>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 Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.</p> <p><u>Schlussbestimmung</u></p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Stadtwerke Weinsberg 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>Nähere Informationen können Sie dem Internet unter www.stadtwerke-weinsberg.de entnehmen</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unser Rohrnetzingenieur, Herr Gniffke, Tel. 07131/56-2511, Handy 0172/6689684, E-Mail: s.gniffke@hnvg.de jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Weinsberg
 Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Salmannsacker III“

Nachtrag 2 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 12.11.2018 - 14.12.2018:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Privatperson vom 03.12.2018	<p>Es sind Änderungen vorgenommen die sich sehr negativ auf meine Belange/Interessen auswirken. Deshalb lege ich hiermit Einspruch gegen die Planänderungen vom 8.11.2018 ein.</p> <p>1.9 Private Grünflächen Gartenfläche - (§ 9 Abs. I Nr. 15) Es wird gefordert, dass je angefangene 75 qm 1 hochwachsender Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Bei der Besprechung mit Herrn Willibald teilte dieser mit, dass die Restackerfläche als erweiterter Garten genutzt werden kann. Aus folgenden Gründen halte ich diese Regelung für nicht sinnvoll:</p> <p>1. Wenn der Baum bzw. die Bäume in 20 Jahren so hoch wie die Wohngebäude sind ist eine erhebliche Verschattung gegeben. Bei einer Photovoltaikanlage wirkt sich dies sehr negativ aus.</p> <p>2. Sollten wir uns entschließen einen Nutzgarten anzulegen; ist diese Beschattungsproblem ebenfalls wieder gegeben. Nur bei niedrig wachsenden Bäumen gibt es eine geringe Beschattung (Kann gerne " [REDACTED] " besichtigt werden).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Restackerfläche grenzt östlich an das Plangebiet an, die private Grünfläche befindet sich an westlichen Rand des Gebiets an der Grenze zum bestehenden Gebiet „Salmannsacker II“.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird auf dem als private Grünfläche festgesetzten Streifen die Pflanzung von Sträuchern und hochwachsenden Bäumen festgesetzt. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen (Ein- und Durchgrünung) und dient dem Schutz der Angrenzer, da so effektiv Grenzbebauungen mit Gartenhäusern o.ä. verhindert werden. Jedoch ist durch diese Maßnahme kein flächendeckender Bewuchs mit Bäumen zu erwarten, da lediglich die Pflanzung einzelner Bäume festgesetzt wird (1.11 a) – PZ/e kann zudem angerechnet werden). Eine erhebliche Verschattung ist daher nicht zu erwarten. Dennoch wurde, um die Verschattung weiter zu reduzieren, die Festsetzung auf sogen. Halbstämme geändert.</p> <p>Zusätzlich zu den Ausführungen zum vorherigen Punkt befindet sich die private Grünfläche zudem am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Eine erhebliche Verschattung ist daher auch hier nicht zu erwarten. Dennoch wurde auch hier die Festsetzung auf sogen. Halbstämme geändert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3. Zu klären wäre wie weit der Grenzabstand zur Ackerfläche sein muss 4 m oder 7 m?</p> <p>Punkt 3 Abstand von hochwachsenden Bäumen zu Restackerfläche ist nicht beantwortet; teilen Sie mir mit, wie weit muss ein hochwachsender Obstbaum / Laubbaum vom Nachbargrundstück</p> <p>a.) Acker/landw. Nutzung entfernt sein?</p> <p>b.) Bauplatznachbar entfernt sein?</p> <p>Es geht nicht darum, dass ich gegen Bäume und Grün bin, sondern, dass hier Bauvorschriften auferlegt werden, gegen die ich bereits vor 20 Jahren war, als Salmannsacker I erschlossen wurde.</p> <p>Ich bin ein Waldbesitzer und bewirtschafte eine Kleingartenanlage mit ca. 10-20 Bäumen (Hochstamm). Es ist wichtig im Wald gesunde hohe Bäume zu erhalten. Der Sonnenlauf ist von Öhringen (Ost) Richtung Weinsberg (West) und es kann nicht beabsichtigt sein, dass in 20 Jahren z.B. bei einem 10 m hohen Nachbarbaum ein Grundstück oder PV-Anlage beschattet wird.</p> <p>Sie haben mir erläutert, dass es eine Umformstation gibt für evtl. zukünftigen Strombedarf für Elektrofahrzeuge, dies befürworte ich auch.</p> <p>Jedoch wäre es noch besser, wenn der Strom vor Ort mit PV-Anlagen und entsprechenden Batteriespeichern produziert und gespeichert werden könnte. Wenn man sich die Ludwig-Bauer-Straße anschaut, ist eine Nutzung durch PV-Anlage nur in seltenen Fällen im Bereich des Dachfirstes umgesetzt worden. Ein Grund ist auch das vorgegebene Baufenster und die dadurch gegebene Verschattung. Wenn z.B. die Häuser versetzt gebaut werden dürften und jedes 2. Haus vorne an der Straße gebaut würde gäbe es keine Verschattung von Gebäuden.</p> <p>Hinweise n) Breite der Anwohnerstraße geändert (Ringstraße zur Haupteerschließungsstraße Breite von 5,5 m auf 4,50 m verengt)</p> <p>Wenn ich den ursprünglichen Plan Umliegungsvereinbarung (Erschließung Zustimmung mit Unterschrift) vergleiche, mit der Neuauflage ist die Anwohnerstr. (parallel zur Haupteerschließungsstr.) von 5.50 m auf 4,50 m verschmälert worden.</p>	<p>Die Grenzabstände bei Pflanzungen sind entsprechend § 16 des Nachbarrechts BW einzuhalten. Genaueres kann dort nachgelesen werden. Zudem können Pflanzungen entsprechend Punkt 1.11 a) – PZ/e angerechnet werden, sodass die Bäume nicht zwangsläufig innerhalb der mit einem flächigen Pflanzzwang belegten Fläche (1.11 b) – PZ) gepflanzt werden müssen. Dennoch wurde die Festsetzung auf sogen. Halbstämme geändert.</p> <p>Die Festsetzungen zum Gebiet Salmannsacker III orientieren sich bewusst an jenen des angrenzenden Baugebiets Salmannsacker II, um eine einheitliche und nachvollziehbare städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Durch den Pflanzzwang ist kein flächendeckender Bewuchs mit Bäumen zu erwarten, da lediglich die Pflanzung einzelner Bäume festgesetzt wird (1.11 a) – PZ/e kann zudem angerechnet werden). Eine erhebliche Verschattung ist daher nicht zu erwarten. Dennoch wurde die Festsetzung auf sogen. Halbstämme geändert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine gewisse Verschattung durch die Nachbarbebauung ist an dieser Stelle unvermeidlich, da es sich hier um einen Nordhang handelt. Eine versetzte Anordnung der Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, da dies zu erheblich größeren und damit teureren Baugrundstücken führen würde. Ebenso wäre der Raumeindruck bei versetzten Baufenstern ein deutlich anderer als in den angrenzenden Bestandsgebieten, an denen sich die Planung explizit orientieren soll.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Laut Ihren Ausführungen müssen 15 Anlieger diese Zufahrt nutzen. Beim "Leonhardsring" sind es 8 Häuser bei vermutlich 6 Parkplätzen. Ich bitte um eine Ortsbesichtigung des mit neuem Fahrbahnbelags versehenen "Leonhardsrings". Diese Fahrbahn hat genau 4,20 m bzw. Breite 4,50 m mit Bordstein wie die geplante Anwohnerstraße.</p> <p>Sie sollten sich einmal die "Hohe Straße" in Gellmersbach geplant vor ca. 40 Jahren anschauen, breite Gehwege und wenn ein parkendes Auto da steht kommen immer noch 2 PKW aneinander vorbei selbst die "Wolfsäcker" (Zufahrt zu ca. 5 Häuser) gleicht einer Autobahn im Gegensatz zu Ihren Planungen. Auch hier können 2 Fahrzeuge aneinander vorbeifahren.</p> <p>Für mich ist die ursprüngliche Breite von 5,50 m das Minimum im Bereich parallel zur Haupterschließung. Ich akzeptiere diese Änderung nicht, da der Plan für alle zukünftigen Gellmersbacher in der Anwohnerstraße Probleme bereitet.</p> <p>Eine Änderung der Bauplatz Fläche Kennzeichnung mit Nr.6 auf die freie Fläche zur Haupterschließungsstraße wäre von meiner Seite eine Alternative, diese ist jedoch nicht favorisiert.</p>	<p>Dies ist richtig, die geplante Straßenbreite orientiert sich an dieser Stelle am Leonhardsring. Die dortige Situation ist der Stadt Weinsberg bekannt, ein Vor-Ort-Termin ist nicht notwendig.</p> <p>Die angesprochenen Straßen wurden vor mehreren Jahrzehnten geplant. Zu dieser Zeit wurde dem MIV (Motorisierter Individualverkehr – PKW, LKW, Motorrad) ein sehr hohes Gewicht beigemessen (vgl. Leitbild der autogerechten Stadt). Dies hat sich im Nachhinein an vielen Stellen als Fehlentscheidung herausgestellt und oftmals den Stadtraum nachhaltig zerstört. Zudem waren zu dieser Zeit andere, insbesondere umweltbezogene Belange noch kein Thema. Die geringere geplante Straßenbreite im neuen Gebiet Salmansäcker III ist jedoch eine direkte Folge dieser Belange. Die Erschließung und damit die Bodenversiegelung soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden, um die Bodenfunktionen (Versickerung, Lebensraum, etc.) zu erhalten. Zudem soll dadurch eine verbesserte, nicht durch abgestellte Fahrzeuge bestimmte Raumqualität erreicht werden, da das Parken in dieser Straße lediglich auf den öffentlichen Stellplätzen, nicht jedoch am Straßenrand vorgesehen ist.</p> <p>Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen werden bei Anwohnerstraßen für den Begegnungsfall PKW – PKW lichte Straßenbreiten von 4,75 m verlangt, die allerdings bei entsprechender Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf 4,10m reduziert werden können. Mit der geplanten Ausbaubreite von 4,50m werden diese Anforderungen eingehalten, da auch geringere Fahrgeschwindigkeiten (< 50 km/h) vorliegen. Aufgrund der kurzen Strecke der Einengung und der guten Übersichtlichkeit (Aufweitungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze) muss der Begegnungsfall LKW – PKW nicht zwingend angenommen werden. Die Straßenbreite wurde zwischenzeitlich auf netto 4,50 m (brutto 4,80 m) verbreitert. So wird eine komfortable Nutzung der Straße ermöglicht und gleichzeitig das Parken am Straßenrand effektiv verhindert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In der Adventszeit wünsche ich mir, dass meine Belange (extra auch in 13b BauGB erwähnt der Grundstückseigentümer) denen zu einem die Fläche gestückelt wurden und im unteren nicht so attraktiven Bereich Ihre Flächen besitzen, wenigstens die bisherigen Aussagen beibehalten werden.</p> <p>Ich bitte um einen Besprechungstermin bis 12.12.2018 bzw. um schriftliche Stellungnahme und Vororttermin Leonhardring</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, ein Vor-Ort-Termin ist nicht notwendig.</p>
02. 10 Privatpersonen vom 11.12.2018	<p>Wir als direkte Anwohner zum geplanten Neubaugebiet S III haben uns damals unter anderem für diese Bauplätze aufgrund der großartigen Lage und Aussicht entschieden. Des Weiteren wurde uns vermittelt, dass diese noch einige Jahre so erhalten bleiben. Wir denken, Sie können unseren Unmut über das geplante Neubaugebiet S3 nachvollziehen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns dabei unterstützen eine zufriedenstellende Lösung für beide Seiten zu finden.</p> <p>Uns wird mit dem geplanten Neubaugebiet S3 die Aussicht, Helligkeit und das Freiheitsgefühl eingeschränkt. Des Weiteren ist für ca. 5 weitere Jahre mit Baulärm und Verschmutzung zu rechnen. Daher haben wir als angrenzende Anwohner folgende Anliegen:</p> <p>1. Gleiche Voraussetzungen der baulichen Nutzung zum angrenzenden Gebiet Salmansacker II</p> <p>Im Bebauungsplan Salmansacker III weichen die Höhen der angrenzenden Häuser zum Gebiet Salmansacker II wie folgt ab:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist kein objektiver Schaden, da der Gebrauchswert des Grundstücks und die vorgesehene Nutzung dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Die Belastung durch Baulärm und -schmutz ist eine vorübergehende Belastung und daher grundsätzlich zumutbar.</p>

Anregungen von		Inhalt der Anregungen			Beschluss des Gemeinderats
		Übergang S2 zu S3	Alt (S2)	Neu (S3)	<p>Die Unterschiede im Bereich der EFH ergeben sich aus den unterschiedlichen Straßenführungen und der Topographie. Insgesamt orientiert sich die Festsetzung der EFH an den Straßenhöhen, bzw. bei den Baugrundstücken mit Norderschließung an der Geländehöhe der jeweiligen südlichen Baugrenze. Die vergleichsweise hoch erscheinenden 2,8 m wurden somit ausschließlich auf den Baugrundstücken oberhalb der in Südost-/Nordwestrichtung verlaufenden Straßen festgesetzt, um die Ausbildung eines nutzbaren Untergeschosses zur Unterbringung von Garagen zu ermöglichen. Diese Festsetzungen entsprechen denen in Salmansäcker II.</p> <p>Die Höhen wurden zwischenzeitlich überprüft und auf eine endgültige, maximale Höhe über NN festgesetzt. Sie befinden sich mehrheitlich unterhalb der in Salmansäcker II ausgeführten Höhenlagen. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen wurden aufgrund der Erfahrungen im Baugebiet Salmansäcker II etwas gelockert, jedoch wird das städtebaulich verträgliche Maß eingehalten.</p> <p>Im Übergangsbereich der beiden Gebiete sind auf dem bisherigen Feldweggrundstück private Grünflächen vorgesehen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist hier festgesetzt. Somit entsteht eine ausreichende räumliche Trennung zwischen den Baugrundstücken bzw. Baugebieten. Zudem wurden die Baufenster auf die baulich nötige Tiefe gekürzt, um zu verhindern, dass Gebäude im hinteren Bereich der Grundstücke entstehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
		EFH max. über Straße	1 – 1,5 m	1,5 – 2,8 m	
		Traufhöhe	4,0 m	4,5 m	
		Firsthöhe	9,0 m	9,5 m	
		Max Anzahl der Wohnungen je Gebäude	A (2)	B (2/2)	
		<p>2. Größere räumliche Trennung zwischen den Neubaugebieten</p> <p>Aufgrund der versetzten Grundstücke S2 zu S3 und den unterschiedlichen Gartenhöhen ist eine größere räumliche Trennung zwischen den Baugebieten erforderlich. Darüber hinaus sollte über eine dauerhafte durchgehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern für Kleinlebewesen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Diese Maßnahmen würden die Situation deutlich entspannen und mit Sicherheit die aktuelle Stimmung, in Bezug auf das neue Baugebiet S3, verbessern. Wie Sie der Unterschriftenliste entnehmen können wird diese Meinung von allen direkten Anwohnern unterstützt. Über ein persönliches Gespräch zu diesem Thema würden wir uns freuen.</p>			

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Weinsberg
 Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften „Salmansäcker III“

Nachtrag 2 der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 12.11.2018 - 14.12.2018:

Anregungen von		Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01.	Heilbronner Versorgungs GmbH vom 09.11.2018	Unsere Stellungnahme der SWW von April diesen Jahres hat weiterhin Bestand.	Kenntnisnahme.
02.	Gemeinde Lehensteinsfeld vom 09.11.2018	Die Gemeinde Lehensteinsfeld hat keine Anregungen zur Planung „Salmansäcker III“ in Gellmersbach.	Kenntnisnahme.
03.	Gemeinde Ellhofen vom 12.11.2018	Die Gemeinde Ellhofen hat bezüglich des oben genannten Bebauungsplanverfahrens keine Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht für erforderlich erachtet.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
04.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.11.2018	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
05.	Unitymedia BW GmbH vom 13.11.2018	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.04.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.
06.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 14.11.2018	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
07.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest vom 19.11.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.	Kenntnisnahme.

Anregungen von		Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
		Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme.
08.	Polizeipräsidium Heilbronn, Sachbereich Verkehr vom 19.11.2018	Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden folgende Empfehlungen abgegeben: 1) Die Berücksichtigung von Sichtwinkeln gem. RASt zur Eberstädter Straße. 2) Prüfung des Lichtraumprofils im Zuge der Anwohnerstraße - vor allem im Bereich der dortigen Schenkelübergänge auch im Hinblick der Fahrgeometrie größerer Fahrzeuge, wie z. B. Müllabfuhr und im Begegnungsverkehr	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Straßenplanung. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Straßenplanung.
09.	Gemeinde Erlenbach vom 19.11.2018	Seitens der Gemeinde Erlenbach gibt es keine Anregungen zu dem o. a. Bebauungsplanverfahren. Planungsabsichten der Gemeinde Erlenbach werden von dem Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
10.	Gemeinde Eberstadt vom 20.11.2018	Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen bringt die Gemeinde Eberstadt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
11.	Netze BW GmbH vom 20.11.2018	Wir haben zu diesem Bebauungsplan bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese gilt weiterhin in vollem Umfang.	Kenntnisnahme. Dem Wunsch nach einer Fläche für eine Umspannstation wurde im Bereich der Einmündung in die Eberstädter Straße entsprochen.
12.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 27.11.2018	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 7. November 2018 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
13.	Gemeinde Obersulm vom 30.11.2018	Die Gemeinde Obersulm hat zum oben genannten Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
14.	Regionalverband Heilbronn-Franken vom 05.12.2018	Durch die Planung wird die Festlegung eines Siedlungsbereichs gem. PS 2.4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 im Hauptort von Weinsberg berührt. Da jedoch erkennbar ist, dass der deutliche Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung weiterhin im Hauptort liegt, werden keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Ausführungen zur Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs wurden ergänzt, sind aber noch immer sehr knapp und allgemein gehalten. Wir empfehlen, die Ausführungen zu den Innenpotentialen und die Bedarfsherleitung mit Daten und Fakten analog zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu konkretisieren. Nach überschlägiger Berechnung sehen wir durch das aktuelle Plangebiet eine überhöhte Neuausweisung. Soweit der Bedarf nicht plausibel belegbar ist, regen wir eine Prüfung der Verkleinerung des Plangebiets an.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir 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>Wie bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt wurde, ist durch zahlreiche, der Stadtverwaltung vorliegende Bauanfragen ein erhöhter Bedarf dokumentiert und daher auch plausibel belegbar.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
15. Regierungspräsidium Stuttgart vom 07.12.2018	<p>Raumordnung</p> <p>Unsere Anregungen aus der Stellungnahme vom 23.04.2018 wurden aufgenommen. Somit bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</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>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
16. Gemeinde Bretzfeld vom 10.12.2018	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Bretzfeld ist in ihren wahrzunehmenden öffentlichen Belangen nicht berührt.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
17. Regierungspräsidium Freiburg vom 11.12.2018	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 12. 04.2018 (Az. 2511 // 18-02891) sowie die Abschnitte f, g und h der Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (Stand 05.10.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 14.12.2018</p>	<p>Naturschutz</p> <p>Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten.</p> <p>Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und verursachen den Verlust der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren wie Vögeln und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin immer weiter schrumpfen, keinen Platz und wirken sich darüber hinaus negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das trägt zur Klimaveränderung in der Stadt bei, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen.</p> <p>Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt regelmäßig eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz in §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hält daher die Aufnahme einer Regelung nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO in den Bebauungsplan unbedingt für erforderlich, die eine vermeidbare Versiegelung wie die Schaffung eines Schotter- bzw. Kiesgartens verbietet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits in den Örtlichen Bauvorschriften der Auslegungsfassung enthalten (vgl. Nr. 2.3 b).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im nördlichen Bereich der Planfläche befinden sich öffentliche Grünflächen. Auf diesen Grünflächen empfehlen wir, eine Saatmischung für Blühwiesen auszubringen. Die öffentlichen Grünflächen sollten unbedingt extensiv gepflegt werden. Hierzu sollte zwei- bis dreimal im Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden.</p> <p>Durch die Bebauung wird ein Nahrungshabitat für Vögel verloren gehen. Nahrungshabitate sind jedoch nicht nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt, sodass dies keinen Verstoß gegen den Artenschutz bedeutet. Wir empfehlen dennoch, entlang der Gehölze, die zur Eingrünung der Bebauungsplanfläche angepflanzt werden sollen, einen Blühstreifen anzulegen. Die Breite des Blühstreifens sollte zwischen 6 und 12 Meter betragen. Durch die intensive Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, das Schwinden kleinräumiger Strukturen etc. geht immer mehr Lebensraum für die heimische Tierwelt verloren. Durch die Schaffung des Blühstreifens wird dem entgegengewirkt und ein wertvoller Beitrag geleistet.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nach u. A. nicht ausreichend 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). Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).</p> <p>In der Begründung wurde folgende Beurteilung dargestellt: Als weitere mögliche Emission kommt der Schall in Betracht. [...] die notwendige Vor- und Nachbereitung für die Bewirtschaftung der Felder bzw. Weinberge. Dies geschieht in der Regel tagsüber. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Einsaat und Pflege der öffentlichen Grünflächen wird entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist zwar wünschenswert, jedoch befinden sich diese Flächen komplett in Privatbesitz bzw. handelt sich um Ackerfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen östlich des Plangebiets („Dreiecksfläche“ zwischen Eberstädter Straße, Plangebiet und Feldweg F1St. 848) sind im Rahmen der Umlegung als erweiterte Gartenfläche der Randgrundstücke geplant, daher ist eine Fortführung der intensiven Landwirtschaft auf diesen Flächen nicht zu erwarten. Die Flächennutzung wird sich somit aller Voraussicht nach zumindest in diesem Bereich extensivieren.</p> <p>Die Umweltbelange inklusive der Bodenwertigkeit wurden erhoben und der zu erwartende Eingriff bewertet. Darauf aufbauend werden innerhalb des Gebiets verschiedene Minderungsmaßnahmen festgesetzt, durch die die Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden können. Durch die Ausweisung relativ kleiner Baugrundstücke wird die Fläche optimal ausgenutzt. Zudem waren die Flächen bereits in früheren Fassungen des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als Wohnbaufläche dargestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Pflanzenschutzmaßnahmen finden speziell in den Sommermonaten in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden, auch an Sonn- und Feiertagen, statt. Speziell in diesen Stunden wird Lärm als sehr störend empfunden. Während der Weinlese kann nahezu durchgehend gearbeitet werden. Lärmemissionen entstehen nicht nur tagsüber. Wir möchten nochmals zu bedenken geben, dass dies zu Problemen mit zukünftigen Bewohnern führen kann. Die Weinbaubetriebe wurden nach u. A. unzureichend berücksichtigt. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen nachhaltig, langfristig und dauerhaft wirtschaften können. Durch die Wohnbebauung dürfen den landwirtschaftlichen Betrieben ihre Entwicklungsmöglichkeiten und Erweiterungen nicht genommen werden.</p> <p>Immissionen</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 20.04. haben wir u.a. auf die beiden landwirtschaftlichen Betriebe jenseits der Eberstädter Straße hingewiesen und um mehr Informationen gebeten. In der Abwägung wurde lediglich erwähnt, dass mit Vor- und Nachbereitung für die Bewirtschaftung für Felder und Weinberge zu rechnen ist und dies in der Regel tagsüber geschieht. Wir weisen darauf hin, dass vor allem Spritzungen üblicherweise nachts bzw. in den frühen Morgenstunden vorkommen können. Eine grobe Abschätzung unsererseits ergab, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwerts in der Nacht am allgemeinen Wohngebiet durch das Anrühren der Spritzbrühe voraussichtlich im grenzwertigen Bereich liegt. Um Nachbarschaftsbeschwerden gegenüber den gegenüberliegenden Weingütern (Flurstück 671 und 620) vorzubeugen und Rechtssicherheit zu schaffen, empfehlen wir nunmehr eine Lärmimmissionsprognose zu erstellen. In dieser ist die gesamte Umgebung, einschließlich der Gärtnerei Supp, zu betrachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden können und diese durch die geplante Wohnnutzung hinzunehmen sind.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Betriebstätigkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken hinsichtlich einer gegenseitigen Beeinträchtigung jedoch nicht geteilt.</p> <p>Dies ist zum einen im Abstand von gut 100 m begründet, wobei die Betriebshöfe jeweils auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite liegen. Zum anderen befinden sich die Wohnlagen der östlichen Seestraße in einer vergleichbaren Entfernung, sodass sich keine weitere Einschränkung durch die Planung Salmannsacker III ergibt.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, die zur Überschreitung der Schallimmissionswerte eines allgemeinen Wohngebiets (WA) führen würde, ist nicht auszugehen.</p> <p>Dies ist zum einen im Abstand von gut 100 m begründet, wobei die Betriebshöfe jeweils auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite liegen. Zum anderen befinden sich die Wohnlagen der östlichen Seestraße in einer vergleichbaren Entfernung, sodass sich keine weitere Einschränkung durch die Planung Salmannsacker III ergibt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkehr</p> <p>Die geplante Mittelinsel im Zuge der K 2005 auf Höhe des Flurstücks Nr. 758 scheint zu einer zu starken Verschwenkung der Fahrbahn zu führen. Dadurch wird aus unserer Sicht eine zusätzliche Gefahrenquelle für den Verkehrsteilnehmer geschaffen.</p> <p>Wir regen daher an, die Insel auf der ortseinwärtigen Seite auf ca. die halbe Länge zu verkürzen.</p> <p>Sofern von der Stadt auf der Mittelinsel und auf der Verschwenkung im Einmündungsbereich des Baugebietes eine Bepflanzung oder sonstige besondere Gestaltungsmaßnahmen gewünscht sind, so sind diese von der Stadt anzulegen und zu pflegen. Es ist lediglich eine niedrige Bepflanzung zulässig, durch die die Sichtfelder nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Für die Veränderungen an der Kreisstraße ist eine Vereinbarung mit dem Landratsamt Heilbronn, wie in der vorigen Stellungnahme beschrieben, abzuschließen. Zudem ist die Ausführungsplanung im Bereich der K 2005 rechtzeitig mit dem Amt für Straßen und Verkehr abzustimmen und vor Ausführung durch Amt 54 genehmigen zu lassen. Dabei sind auch Nachweise über die Befahrbarkeit in Form von Schleppkurven usw. vorzulegen.</p> <p>Für sonstige verkehrsrechtliche Belange auf den Ortsstraßen ist die Stadt Weinsberg - Straßenverkehrsbehörde - zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Im Bereich der K 2005 soll es insgesamt zwei Verschwenkungen im Abstand von ca. 100 m geben. Die erste, außerorts gelegene Verschwenkung wird auf Tempo 70 ausgelegt, sodass die aus Richtung Eberstadt kommenden Verkehrsteilnehmer bereits mit verringerter Geschwindigkeit auf die zweite, auf Tempo 50 ausgelegte Verschwenkung zufahren. Diese zweite Verschwenkung wurde zwischenzeitlich in Absprache mit dem Landratsamt verkürzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abwasser</p> <p>Für eine abschließende fachtechnische Stellungnahme sind in der Begründung des BBPL folgende Punkte einer entwässerungstechnischen Vorplanung darzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausreichende Kläranlagenkapazität. - Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation. - Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. - Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder - Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers. - Ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben? - Bei Bauwerken zur zentralen Regenwasserrückhaltung ist das benötigte Volumen mit der erforderlichen Fläche abzugleichen. 	<p>Da sich das Baugebiet Salmannsacker III am untersten Punkt des Ortsnetzes von Gellmersbach befindet, hat es keine Auswirkungen auf dieses. Die Planung ist zwischenzeitlich zwischen Stadt, Erschließungsplaner und dem Büro, das den Allgemeinen Kanalplan (AKP) betreut, abgesprochen. Die Berechnungen werden entsprechend angepasst. Die Netze sind auch nach Entwicklung des Baugebiets für ein 3-jähriges Regenereignis ausreichend ausgelegt.</p>