

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden.....	6
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht.....	8
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	8
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft	9
A.7	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	16
A.8	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16
A.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen	18
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	18
A.11	IHK Südlicher Oberrhein	19
A.12	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	19
A.13	bnNETZE GmbH.....	19
A.14	Gemeinde Ballrechten-Dottingen.....	20
A.15	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	21
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
B.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz	21
B.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung & Geoinformation	21
B.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung	21
B.4	terraneTS bw GmbH.....	21
B.5	Landesamt für Denkmalpflege	22
B.6	Abwasserzweckverband Sulzbachtal.....	22
B.7	Deutsche Telekom Technik GmbH	22
B.8	Gemeinde Buggingen	22
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	22
C.1	Bürger 1	22
C.2	Bürger 2	24
C.3	Bürger 3	24
C.4	Bürger 4 Anwohner Hattsteinstraße laut Unterschriftenliste (9 Personen).....	27

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 07.12.2018)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Unter Punkt 3.3 der Begründung wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erbrain II“ in einem untergeordneten Teilbereich überlagert und außer Kraft gesetzt werden soll. Dies bedarf noch der Berücksichtigung im Satzungstext.	Dies wird berücksichtigt. In die Satzung unter § 1 Räumlicher Geltungsbereich wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.1.1.1	Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein neutrales Deckblatt zur Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan übersandt.
A.1.2	Die Überlagerung des o.g. Bebauungsplans erfolgt zwar für einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich, allerdings entfallen dadurch auch ein kleiner Teilbereich eines Baufensters und damit auch die Erweiterungsmöglichkeit für das bereits vorhandene Wohnhaus. Wir regen an, die Festsetzung des Baufensters im benachbarten Bebauungsplan und ggf. eine Einbeziehung des betreffenden Grundstücks in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans zu prüfen. Unabhängig hiervon sollte auf den Wegfall eines Teils der überbaubaren Grundstücksfläche und auf die aufgrund der vorgeschriebenen offenen Bauweise durch den notwendigen Grenzabstand zusätzlich faktisch nicht mehr überbaubare Grundstücksfläche in der Begründung und der Abwägung eingegangen werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Bei dem durch den Bebauungsplan „Erbrain IV“ überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „Erbrain II“ handelt es sich de facto um einen im öffentlichen Eigentum befindlichen Wirtschaftsweg, der offiziell allerdings nicht als Weg gewidmet ist. Das unmittelbar westlich an den Weg angrenzende Bestandsgebäude muss demzufolge die lt. LBO 1972 vorgeschriebenen Grenzabstände von mind. 3,0 m einhalten, sodass das im Bebauungsplan „Erbrain II“ festgesetzte Baufenster bereits heute nicht voll ausgenutzt werden kann. Durch den Bebauungsplan „Erbrain IV“ werden demzufolge die Erweiterungsmöglichkeiten des bereits vorhandenen Wohngebäudes nicht eingeschränkt. Auf eine Einbeziehung des betroffenen Grundstücks in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans wird daher verzichtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.3	Unter Hinweis auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 -juris) begrüßen wir den Ausschluss aller im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Demnach dürfen in einem Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 13b BauGB erlassen wird, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Absatz 3 BauN-VO), nicht ermöglicht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	<p>Unter Punkt 4 der Begründung erfolgt ein sehr ausführlicher Nachweis der Bedarfsermittlung auf der Grundlage eines Betrachtungszeitraums von 5 Jahren. Die Zielsetzung des § 13b BauGB beinhaltet aber für die Anwendung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vielmehr eine kurzfristig wirksame aber auch zeitlich befristete Erleichterung des Wohnungsbaus.</p> <p>Wir regen daher an, in der Begründung noch darauf einzugehen, dass gerade der durch die mehrfache Überzeichnung der vorhandenen Grundstücke im Baugebiet „Staden III“ aktuell nachgewiesene kurzfristige Bedarf, durch die alternativen Planungen für die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nicht gedeckt werden kann. Wir empfehlen hierbei die zeitliche Umsetzbarkeit der einzelnen Baugebiete noch in Relation zu setzen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die zeitliche Umsetzung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen ist abhängig der jeweiligen Flächenverfügbarkeit. Für das Baugebiet „Staden III“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass die Erschließung bereits hergestellt und die ersten Grundstücke bebaut werden konnten. Die Entwicklung des Baugebiets „Hirschmatten II“ wiederum wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse maximal schrittweise erfolgen können, sodass zum jetzigen Zeitpunkt noch kein abschließender Zeitplan vorgelegt werden kann. Die Wohnbaufläche westlich des Bebauungsplans „Erbrain II“ steht ebenfalls aufgrund der Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Kurzfristig kann dem Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern mithilfe der im FNP dargestellten Wohnbauflächen demzufolge nicht entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
A.1.4.1	<p>Westlich des Baugebiets „Erbrain II“ befindet sich noch eine ca. 0,25 ha große im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, bisher jedoch noch unbebaute Fläche. In der Begründung sollte ebenfalls noch darauf eingegangen werden, warum diese Fläche bei der Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben soll.</p>	<p>Siehe A.1.4</p>
A.1.5	<p>Unter Punkt 5.4.1 der Begründung wird auf die Spritzmittelabdrift eingegangen. Lediglich in einem Nebensatz wird erwähnt, dass eine Bepflanzung in Form einer vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke deutlich geringere Abstände als die zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten empfohlenen Abstände erlauben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.1.5.1	<p>Die bloße Bereiterklärung des Pächters, nur Recyclingspritzgeräte zu verwenden, ist zum einen rechtlich nicht bindend, zum anderen kann sich durch einen künftigen Pächterwechsel wiederum eine neue Ausgangslage ergeben. Wir regen daher an, in der Begründung deutlicher hervorzuheben, dass zum einen die unabdingbaren Mindestabstände eingehalten sind und durch die zusätzliche Festsetzung der Pflanzung einer entsprechenden vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke unter Punkt 1.11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Nutzungskon-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der verpflichtende Einsatz von Recyclingspritzgeräten wird über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Heitersheim geregelt und vom Pächter vertraglich (schuldrechtlich) übernommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Darüber hinaus wird in der Begründung noch einmal deutlich hervorgehoben, dass durch die Einhaltung der unabdingbaren Mindestabstände und die vorgenommenen Heckenpflanzungen keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	flikte zu erwarten sind.	
A.1.5.2	Hinsichtlich der nördlich der festgesetzten Erschließungsstraße geplanten Baugrundstücke und der südlich hiervon vorhandenen Rebgrundstücke sollten mögliche Nutzungskonflikte noch einmal geprüft werden und ggf. zusätzliche Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen werden (vgl. hierzu auch Stellungnahme FB 580 - Landwirtschaft).	Dies wird berücksichtigt. Die vorgesehene Erschließungsstraße weist im Vorentwurf eine Breite von 6 m auf. Da es sich jedoch um einen verkehrsberuhigten Bereich handeln soll, wird eine Straßenbreite von rund 5 m als ausreichend angesehen. Der so gewonnene Randstreifen von 1 m kann demzufolge genutzt werden, um aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Süd-West auch südlich der geplanten Erschließungsstraße auf einer öffentlichen Grünfläche eine Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift anzupflanzen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.6	Auf Seite 16 der Begründung sollte bei der zeichnerischen Beispieldarstellung zum Zeltdach das angegebene Maß von 7.8 überprüft werden. Wir gehen davon aus, dass dieser Wert analog der Darstellung „FH 8,0 m“ 8.0 lauten sollte.	Dies wird berücksichtigt. Die zeichnerische Beispieldarstellung wird korrigiert.
A.1.7	Als Hinweis wird unter Punkt 1.3.4 der planungsrechtlichen Festsetzung als auch in der Begründung ausgeführt, dass die zur abschließenden Festsetzung der maximalen Trauf- und Firshöhe notwendige Straßenhöhe zur Offenlage ergänzt und in der Planzeichnung entsprechend nachgetragen wird. Dies soll u.a. auch die Hattsteinstraße im Norden betreffen. Wir weisen darauf hin, dass im bisher geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Hattsteinstraße nicht mit einbezogen ist und somit für diese auch keine Eintragungen erfolgen können. Allerdings ist die Hattsteinstraße bereits vorhanden, so dass eine Festsetzung der (künftigen) Straßenhöhe hierfür auch nicht erfolgen muss. Dies gilt lediglich für die bisher noch nicht vorhandene Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes. Wir regen daher an, unter Punkt 1.3.2 und Punkt 1.3.3 alternativ auf die vorhandene Straßenhöhe (Hattsteinstraße) bzw. die festgesetzte Straßenhöhe (Erschließungsstraße im Süden) zu verweisen.	Dies wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der jeweiligen Ausgangssituationen (vorhandene bzw. neue Erschließungsstraße im Süden) neu gefasst.
A.1.8	Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	Dies wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Begründung.
A.1.8.1	Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Sat-	Dies wird berücksichtigt. Die VVG Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach wird die Bekanntmachung des Sat-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.</p>	<p>zungsbeschlusses des Bebauungsplans zum Anlass nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Form einer ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.</p>
A.1.8.2	<p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die für den Flächennutzungsplan zuständige VVG Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vornehmen.</p>
A.1.8.3	<p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Berichtigung versehen.</p>
A.1.8.4	<p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Je eine Fertigung wird dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein übersendet.</p>
A.1.8.5	<p>Wir würden es begrüßen, wenn uns das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig mit der ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes vorgelegt wird.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplans wird wenn möglich gleichzeitig mit der ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplans übersandt.</p>
A.1.9	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung gebracht.</p>
A.1.10	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesagt und das Ergebnis der Abwägung zu gegebener Zeit im Zuge der Ergebnismitteilung übermittelt.</p>
A.2	<p>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz (Schreiben vom 07.12.2018)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrund-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von lage:	Beschlussvorschlag
A.2.1	Im vorliegenden Verfahren nach § 13b BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, aber zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten könnten. Um dies beurteilen zu können, ist laut beiliegendem Fachbeitrag zu Umweltbelangen eine Untersuchung/Erhebung der hier relevanten Artengruppen Vögel und Reptilien sowie eine Relevanzprüfung der Fledermäuse vorgesehen.	Dies wird berücksichtigt. Entsprechende Untersuchungen für die Artengruppe Vögel und Reptilien sowie Fledermäuse wurden durchgeführt und werden dem Fachbeitrag zur Offenlage als Anlage beigelegt.
A.2.1.1	Aus fachlicher Sicht sollte die Relevanzprüfung auf Vorkommen europarechtlich streng geschützter Insektenarten erweitert werden, da auch eine artenreiche Mähwiese von dem Vorhaben betroffen ist.	Dies wird berücksichtigt. Eine Relevanzprüfung im Hinblick auf europarechtlich streng geschützte Insektenarten wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung durchgeführt.
A.2.2	Laut einer aktuell vorliegenden FFH-Mähwiesen-Kartierung befindet sich auf dem Grundstück Fist. Nr. 6369, Gemarkung Heitersheim eine FFH-Mähwiese. Laut Umweltschadensgesetz ist ein Eingriffsverursacher verpflichtet, im Falle der Zerstörung eines auch außerhalb eines Natura 2000 - Gebiets befindlichen Lebensraumtyps für einen gleichartigen/gleichwertigen Ausgleich zu sorgen. Dies trifft auch auf Verfahren nach § 13b BauGB zu. Zur Offenlage ist deshalb aufzuzeigen, wo und in welcher Weise ein Ausgleich für die betroffene FFH-Mähwiese geschaffen werden kann.	Dies wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll als Ausgleich für die entfallende FFH-Mähwiese eine bestehende Grünlandfläche westlich von Heitersheim auf dem Flurstück 6640/7 durch Mahdgutübertragung aus angrenzenden Mähwiesen (Typ C und Typ B) und angepasste Pflege aufgewertet werden. Weiterhin soll die östlich angrenzende FFH-Mähwiese (Typ C) als Ersatzfläche mit aufgenommen und durch entsprechende Pflege zu einer artenreichen Wiese (Typ B) entwickelt werden. Eine detaillierte Beschreibung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt zur Offenlage.
A.3 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden (Schreiben vom 07.12.2018)		
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
A.3.1	Bodenschutz/Altlasten Aus Sicht des Bodenschutzes/Altlasten bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn folgende Bestimmungen berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. • Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. 	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Abtrag von vorhandenem Oberboden hat schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden zu erfolgen. Er ist außerhalb der Auffüllfläche zu lagern und vor Verlust und vor Verunreinigung zu schützen. Eventuell angefallener Oberboden ist innerhalb der Baumaßnahme zu verwerten oder fachgerecht zu verwerten/entsorgen. • Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und nur auf hinreichend trockenem Boden erfolgen. 	
A.3.2	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll laut den Bebauungsplanvorschriften (textliche Festsetzung Ziff. 2.8 sowie der Begründung Teil 1, Ziff. 7.6) in einem modifizierten Trennsystem mittels dezentraler Versickerung oder Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Die Festsetzung einer ortsnahen Versickerung des Oberflächenwassers ist jedoch im Bebauungsplan nur möglich, wenn vorab geprüft wurde, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet schadlos möglich ist. Inwieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Bereich ermöglichen, ist daher umgehend durch ein Bodengutachten bzw. über den Entwässerungsplaner abzuklären. Im Hinblick auf das gegebenenfalls noch durchzuführende Wasserrechtsverfahren ist die Entwässerungskonzeption baldmöglichst bzw. frühzeitig vor der Veröffentlichung mit dem Fachbereich 440 abzustimmen. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte das Entwässerungskonzept möglichst so detailliert ausgearbeitet werden, dass evtl. freizuhaltenden Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser erkannt und im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Darum sieht die Planung vor, das von privaten Flächen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p>
A.3.3	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</p> <p>In Bezug auf die Lage des Bebauungsplans Erbrain IV am Rande der Vorbergzone empfehlen wir allgemein, eine mögliche Gefährdung durch Starkregen abzuschätzen und gegebenenfalls bauliche Vorkehrungsmaßnahmen zu veran-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lassen oder aber die Bebauungsplanvorschriften dahingehend zu ergänzen, dass z.B. keine tiefliegenden Gebäudeöffnungen vorzusehen sind. Es wären auch Vorgaben zur Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf das umliegenden Gelände oder die Erschließungsstraße denkbar.</p> <p>Nach Begutachtung der speziellen Situation anhand des digitalen Geländemodells wird eine Gefährdung durch Starkregen von uns allerdings als nicht übermäßig hoch eingeschätzt.</p>	
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 07.12.2018)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Wir bitten, am Verfahren weiter beteiligt zu werden.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesagt.
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 07.12.2018)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird korrigiert. Darüber hinaus wird der Hinweis insofern ergänzt, dass für die Löschwasserversorgung ein unterirdischer Löschwasserspeicher erforderlich ist.
A.5.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird ergänzt.
A.5.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird ergänzt.
A.5.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vor-	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	ergänzt.
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft (Schreiben vom 07.12.2018)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.6.1	<p><u>Gesetzliche Vorgaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat mit der Bekanntmachung vom 27.04.2016 im Bundesanzeiger aktualisierte Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern veröffentlicht. Diese beantragen bei Spritz- und Sprühanwendungen in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) 2 m und bei Anwendungen in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen, Beerenobst wie z. B Himbeeren) 5 m. Hierbei wird der Abstand i.d.R. von der Bebauungspiangrenze (nicht Baugrenze) zur Flurstücksgrenze der landwirtschaftlichen Nutzung gemessen, da insbesondere die Gefährdung beim Aufenthalt im Freien (Garten bei Wohnbebauung, Spielplatz, Sportfläche) am Größten ist. • Die vorgenannten Abstände müssen unabhängig von der Anwesenheit der Personen eingehalten werden. Ausnahme nur für Wege, die von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden, und bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln evtl. zeitweise gesperrt werden können. • Im Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) vom 6. Februar 2012 (BGBl. I 2012 S. 148), wird im Abschnitt 2 die Durchführung des Pflanzenschutzes geregelt. Im § 3 (1) des PflSchG steht, dass Pflanzenschutz nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden darf. Ein Ratgeber, der vom BMVEL 2008 herausgegeben wurde, enthält die Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz. Nach dieser guten fachlichen Praxis sollten Pflanzenschutzmittel bei Windgeschwindigkeiten über 5 m/s, Temperaturen über 25 °C oder relativen Luftfeuchten unter 30% nicht ausgebracht werden, um die Abdrift (= Verfrachtung von Pflan- 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zenschutzmitteln durch Luftbewegung) bzw. Verflüchtigung von Pflanzenschutzmitteln möglichst gering zu halten. Darüber hinaus kann durch Verwendung Verlust mindernder Düsen und Geräte, durch exakte Einstellung der Düsen und Luftleitbleche die Abdrift deutlich reduziert werden.	
A.6.2	<p><u>Empfehlungen seitens des FB 580:</u></p> <p>Auch bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Pflanzenschutzgesetz) und damit der Ausbringung der Spritz- u. Sprühmittel nach den Grundsätzen der "Guten Fachlichen Praxis", lässt sich eine Abdrift/Verflüchtigung von Pflanzenschutzmitteln nicht immer zu 100 % vermeiden. Als Schutzvorkehrungen können daher neben den o.g. Mindestabständen (Rechtsgrundlage der guten fachlichen Praxis) folgende Möglichkeiten für besonders gefährdete Grenzbereiche in Betracht gezogen werden, auch um mögliche Konflikte/ Rechtsstreitigkeiten zwischen künftigen Bewohnern und langjährigen Bewirtschaftern zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstand von 20 m bei Rebflächen/Intensivobstkulturen bzw. 10 m bei Ackernutzung zwischen der Bebauungsgrenzlinie und der Landwirtschaftsfläche. • Reduzierung dieser Abstandsempfehlung von 10 bzw. 20 m (sh. I) durch eine Hecke. Bei angrenzenden Reben/Obstanlagen sollte die Hecke 4 m breit und 4 m hoch sein, ansonsten je nach Höhe der Anbauart (i.d.R. 1,5 fach). Die Hecke sollte in der Höhe und Dichte eine gleichmäßige Struktur aufweisen und keine Lücken beinhalten. • Als Heckenpflanzen eignen sich z.B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung, im April/Mai, eine ausreichend dichte Belaubung erzielt werden kann. • Weitere Alternativen zur Abstandsreduzierung: Mauer oder Erdwall in gleicher Höhe, evtl. mit zusätzlicher Bepflanzung. 	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.3	<p><u>Plangebiet:</u></p> <p>Am südlichen Ortsrand von Heitersheim wird ein neues Wohngebiet über 1 ha auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen, die der Vorrangflur Stufe 1 zugeordnet sind und damit grundsätzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume, Schwäbisch Gmünd).</p> <p>Drei der überplanten Flurstücke sind noch mit Reben bestockt und werden von zwei ortsansässigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet. Mit Planumsetzung verliert einer der Betroffenen, seit 1988 Direktvermarkter mit Straußwirtschaft, über 3 % seiner Betriebs- bzw. Rebfläche. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass nach allgemeiner, durch Sachverständigengutachten belegter Erfahrung ein Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen in einer Größenordnung von bis zu fünf Prozent der Betriebsfläche einen gesunden landwirtschaftlichen Betrieb in der Regel nicht gefährden kann. Die Situation eines Direktvermarkters, der im Durchschnitt weniger Flächen bewirtschaftet als ein Mitglied bei einer Winzergenossenschaft, ist damit nicht vergleichbar. Evtl. kann durch das Bereitstellen von Ersatzflächen eine mögliche Existenzgefährdung verhindert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Heitersheim ist stets um einen Interessenausgleich zwischen den verschiedenen Akteuren bemüht. Es wird jedoch nicht in allen Fällen möglich sein, eine einvernehmliche Lösung zu finden, da keine gleichwertigen Ersatzflächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall wird daher der Verlust landwirtschaftlicher Flächen zugunsten der Wohnnutzung im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden wird demnach sachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p>
A.6.3.1	<p>Der vorliegende Planbereich war bisher nicht Gegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und somit auch nicht Gegenstand einer in diesem Zusammenhang erforderlichen Standortalternativenprüfung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das Gebiet nach § 13b BauGB entwickelt wird, bedarf es keiner Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Anpassung geschieht vielmehr durch eine entsprechende Berichtigung.</p> <p>Allerdings ist der unmittelbar an die Hattsteinstraße angrenzende Teilbereich des Plangebiets Bestandteil einer in der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heitersheim befindlichen Fläche und diese ist mit einer entsprechenden Standortalternativenprüfung einhergegangen. Da die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke allerdings nicht vollumfänglich erworben werden können, ist die Konzeption aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Flächenverfügbarkeit angepasst worden. Eine Arrondierung des Ortsrandes in östliche Richtung, d. h. die beidseitige Bebauung der Hattsteinstraße wird jedoch nach wie vor als sinnvoll erachtet und sollte realisiert werden, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.4	<p><u>Stellungnahme des zuständigen Weinbauers:</u></p> <p>An dem südlichen und östlichen Bebauungsplanrand grenzen direkt bestockte Rebflächen an, die im Rebenaufbauplan (RAP) liegen. Es handelt sich dabei um qualitativ hochwertige Reblagen. Auf Rebflächen müssen im Durchschnitt der Jahre zwischen April und Anfang August acht Pflanzenschutzmaßnahmen (PS) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass mit Belästigungen (Gefährdung von Personen!!) allein über die Abdrift von PS-Mitteln an durchschnittlich acht Tagen im Jahr zu rechnen ist. In den vergangenen Jahren stellen wir fest, dass die Empfindlichkeit der Bevölkerung gegenüber Abdrift- und Geräuschemissionen aus der landwirtschaftlichen, bzw. weinbaulichen Produktion zugenommen hat und es vermehrt zu Beschwerden und Problemen gekommen ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Ermittlung der Mindestabstände gilt seit dem 27.04.2016 die „Bekanntmachung zu Mindestabständen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02)“ des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit. Hiernach darf bei der Spritz- und Sprühmittelanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) – wie im vorliegenden Planfall – ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Die Begründung für diese Abstände liefern die auf Abdriftmessungen basierenden Modelle zur Exposition Dritter.</p> <p>Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass die im Bereich tätigen Landwirte ihren Pflanzenschutz gemäß § 3 des Pflanzenschutzgesetzes und nur nach guter fachlicher Praxis durchführen. Andernfalls wären bereits jetzt Teile der Anwohnerschaft und unbeteiligte Dritte in der Hattsteinstraße und der angrenzenden, teilweise als Wanderweg ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege von Spritzmittelabdrift betroffen.</p> <p>Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen, z. B. durch die zuständigen Landratsämter zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m in allen Bereichen eingehalten. Erreicht wird dies zum Teil durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten privaten Grünstreifens und zum Teil durch die Anlage einer 5,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche. Um das Schutzniveau für das Gebiet noch zu erhöhen, sind außerdem ergänzende Heckenpflanzungen im Süden und Süd-Osten und in einem Teilbereich die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzge-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		räten vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
A.6.5	<p><u>Mögliche Einwirkung von Pflanzenschutzmitteln auf das Plangebiet:</u></p> <p>Grundsätzlich ist jeder Winzer soweit bemüht, durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (s.o.), die Abdrift größtmöglich zu minimieren. Dennoch lässt sich eine Abdrift/Verflüchtigung von Pflanzenschutzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auch bei Einhaltung der „Guten fachlichen Praxis“ nicht zu 100 % vermeiden. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 20.05.1999, welches sich auf zahlreiche Messungen der Pflanzenschutzmittelabdrift durch die Biologische Bundesanstalt stützt, wird davon ausgegangen, dass eine Gesundheitsgefährdung durch die bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln unvermeidliche Abdrift ab einer Entfernung von 20 m von der behandelnden Fläche nicht mehr anzunehmen ist.</p>	Siehe A.6.4
A.6.6	<p>Die Hauptwindrichtung entlang des Schwarzwaldrandes ist Süd-West. Die Rebzeilen der Flurstückes 6370 und 6396 ff verlaufen parallel zum Plangebiet. Bei Rebschutzmaßnahmen trifft der durch das Gebläse erzeugte Luftstrom praktisch senkrecht auf das Plangebiet, welches auf einer Kuppe liegt. Dementsprechend ist die Abdriftgefahr auf die Baugrundstücke insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße verstärkt.</p> <p>Der Pächter des südlich angrenzenden Rebgrundstückes (Fist. Nr. 6370) plant, in Absprache mit der Stadt Heitersheim, eine Recyclingspritze anzuschaffen. Durch den Einsatz dieser Spritze könnte die Abdrift deutlich reduziert werden. Der derzeit laufende Pachtvertrag läuft noch dreizehn Jahre. Wenn ein eventuell anderer Folgepächter keine Recyclingspritze besitzt, könnte es in diesem Bereich zu Problemen bzw. zu erheblichen Nutzungskonflikten zwischen Bewirtschafter und Bewohnern kommen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Um der Hauptwindrichtung Rechnung zu tragen und auch die nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke möglichst effektiv vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen, erfolgt südlich der geplanten Erschließungsstraße auf öffentlicher Fläche eine Heckenpflanzung.</p> <p>Der Eigentümer der südlich gelegenen Rebflächen ergreift außerdem eine weitere Schutzmaßnahme, indem er sich bereiterklärt, nur sogenannte Recyclingspritzen zu verwenden. Diese Geräte fangen die Spritzmittel unmittelbar auf, sodass quasi keine Abdrift mehr entsteht. Um diese auf freiwilliger Basis stattfindende Maßnahme rechtlich zu fixieren, wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Heitersheim eingetragen, die dann auch von möglichen Pächtern der Flächen vertraglich (schuldrechtlich) übernommen wird.</p>
A.6.7	<p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Zur Vorbeugung von Konflikten zwischen Rebbewirtschaftern und den künftigen</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bewohnern sollen folgende Vorgaben in den Bebauungsvorschriften verbindlich festgesetzt werden.</p>	
	<p>Um das Plangebiet ausreichend vor verdriftendem Material zu schützen gibt es für die besonders gefährdeten Grenzbe- reiche folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischen der Bebauungsgrenze und der Flurstücksgrenze der Rebflächen ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Messpunkte für diesen 20 m Abstand sind die Bebauungsgrenze (nicht Bau- grenze) und Flurstücksgrenze der land- wirtschaftlichen Nutzung • Alternativ kann dieser empfohlene Min- destabstand durch die Pflanzung einer „undurchlässigen“, 4 m breiten und 4 m hohen Hecke im F1 Bereich des Plange- bietes reduziert werden. Die Hecke sollte in der Höhe und Dichte eine gleichmäßige Struktur mit entsprechender Porosität aufweisen und keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzen eignen sich z.B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Spritzung, im April/Mai, eine ausreichend dichte Belaubung erzielt werden kann. • Auch wenn die neue Erschließungsstraße mit einem Querschnitt von 6 m an der südlichen Gebietsgrenze geplant ist, kann es aufgrund der Hauptwindrichtung und evtl. Änderungen im Pachtverhältnis und Bewirtschaftungsweise (Recyclingspritze) zu Problemen bzw. zu erheblichen Nut- zungskonflikten kommen. Deshalb sollte entlang dieser Erschließungsstraße (Süd- seite) eine Bepflanzung zur Abdriftsmin- derung (z.B. eine 1 m breite und 3 m hohe Hainbuchenhecke) vorgesehen werden. 	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Einhaltung des gesetzlich vorgeschrie- benen Mindestabstands von 5,0 m zwischen der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets und den Rebflächen sowie den in Ergänzung dazu vorge- sehenen Maßnahmen (Heckenpflanzungen, Ein- satz von Recyclingspritzgeräten), wird die empfo- hene Abstand von 20,0 m entsprechend unter- schritten. In diesem Zusammenhang sei noch ein- mal darauf hingewiesen, dass bei der Abstands- bemessung und -abwägung zwischen den gesetz- lichen Vorgaben und darüberhinausgehenden Empfehlungen, z. B. durch die zuständigen Land- ratsämter zu unterscheiden ist. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt wer- den.</p> <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften ist, unter Berück- sichtigung der örtlichen Situation, die Pflanzung einer dichten, dreireihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit mindestens 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur festgesetzt. Im Anhang befindet sich eine entsprechende Pflanzliste (Emp- fehlung), in der auch Hainbuche und Liguster zu finden sind. Eine Mindesthöhe von 3,0 m wird wei- ter als ausreichend angesehen, da sich die Grund- stücke in diesem Bereich nicht in der Hauptwind- richtung (Süd-West) befinden. Des Weiteren soll das südöstlich gelegene Grundstück, das von zwei Seiten von der Hecke eingefasst wird, nicht noch stärker als unbedingt nötig eingeschränkt werden.</p> <p>Um das Schutzniveau der nördlich an die geplante Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke zu erhöhen, werden verschiedene Maßnahmen kombiniert. So wird die geplante Erschließungs- straße von 6,0 m auf 5,0 m reduziert. Auf diese Weise wird der rechtlich vorgegeben Mindestab- stand zwischen der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets und der für Reben genutzten land- wirtschaftlichen Flächen erhalten, gleichzeitig wird aber ein 1,0 m breiter Grünstreifen gewonnen, der für die empfohlene Heckenpflanzung genutzt wer- den kann. Darüber hinaus wird mit dem Eigentü- mer bzw. Pächter der südlich angrenzenden Reb-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>fläche die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzgeräten vertraglich vereinbart. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p>
<p>A.6.8</p>	<p><u>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gefährdung durch Spritzmittelabdrift beim Aufenthalt im Freien (spielende Kinder, selbst angebautes Gemüse, usw.) am Größten ist. • die gesetzlich vorgegebenen Abstände von der Flurstücksgrenze ausgehend gerechnet werden müssen. Abstände bis zum Baufenster sind nicht ausreichend, da der Außenbereich der Bauplätze viel sensibler ist. • Der 5 m breite Grünstreifen F1 in öffentlicher Hand bleiben sollte, da nur dadurch die richtige Bepflanzung (4 m breit und hoch) und dauerhafte Pflege gewährleistet ist. • die Hecke erst mit dem Erreichen von 4 m Höhe und einer undurchlässigen Dichte von 4 m Breite ihre Schutzfunktion erfüllen kann. • die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die auf den privaten Grundstücken freizuhaltenden Flächen werden daher mit einer Pflanzbindung belegt, die das Betreten bzw. Nutzen dieser Bereiche unterbindet.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der gesetzlich vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m wird jeweils von der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets (nicht dem Baufenster) berechnet, sodass sich die nutzbaren Außenbereiche außerhalb des mindestens 5,0 m breiten Schutzstreifens befinden.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der mindestens 5,0 m breite Grünstreifen wird weiterhin als private Grünfläche festgesetzt, da der Schutz des privaten Grundstücks vor einer Spritzmittelabdrift im Interesse der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer ist und somit auch von diesen anzulegen und zu pflegen ist.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung einer dichten, dreireihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit mindestens 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur wird als ausreichend angesehen. Siehe A.6.7</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften befindet sich ein entsprechender Hinweis.</p>
<p>A.6.9</p>	<p>Damit die ungehinderte Zufahrt zu und von den an die Planfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken mit den üblichen landwirtschaftlichen Maschinen gewährleistet ist, sollte die Planung dem Zuparken und Einengen des öffentlichen Straßenraums, insbesondere des bestehenden Wirtschaftsweges Flst.Nr. 6391 und der neuen südlichen Erschließungsstraße Vorbeugen und für ausreichend Stellplätze innerhalb des neuen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen ist. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wohngebietes sorgen.	
A.6.10	Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bzw. externe Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten §15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).	Dies wird berücksichtigt. Zum Ausgleich einer FFH-Mähwiese im Planungsgebiet ist die Aufwertung und sachgerechte Pflege einer bestehenden Grünlandfläche westlich von Heitersheim vorgesehen. Im Rahmen der vorgesehenen Pflegemaßnahmen kann die Wiese auch zukünftig in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.
A.6.11	Die o. g. Hinweise und Vorgaben müssen in den Bebauungsvorschriften entsprechend geregelt bzw. die Planung ergänzt bzw. geändert werden, damit Abwägungsfehler nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (Schreiben vom 07.12.2018)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Hinsichtlich der geplanten Verkehrsberuhigung im Bereich der Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendefläche) verweisen wir vorsorglich auf die rechtlichen Voraussetzungen entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zu den Zeichen 325.1/325.2 StVO. Die endgültige Entscheidung über die Ausweisung obliegt der Straßenverkehrsbehörde.	Dies wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren bei der Straßenverkehrsbehörde beantragt.
A.8	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 14.12.2018)	
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
A.8.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.1.1	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wird korrigiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. • Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. • Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 	
A.8.2	<p>Boden</p> <p>Da das geplante Baugebiet als Rebland genutzt wurde und späterhin die Böden als Hausgärten genutzt werden, wird eine Bodenuntersuchung insbesondere auf das Schwermetall Kupfer empfohlen, da Kupfer im Weinbau als Fungizid verwendet wird.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Untersuchungen zur Schwermetallbelastung der Böden haben ergeben, dass im Bereich des Oberbodens erhöhte Kupfergehalte angetroffen wurden, welche jedoch nur entsorgungsrelevant sind und nach BBodSchV keine Grenzwerte aufweisen. Die für Wohngebiete festgelegten Grenzwerte der BBodschV werden in den analysierten Mischproben der orientierten Erkundung unterschritten. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4	<p>Grundwasser</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
A.8.7	<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>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7.1	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	<p>Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 19.11.2018)</p>	
A.9.1	Bezüglich des Bebauungsplans „Erbrain IV“ sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen zu geben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.12.2018)</p>	
A.10.1	Der Bebauungsplan „Erbrain IV“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt, umfasst ca. 1 ha und sieht im Wesentlichen ein Wohngebiet WA vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Begründung Ziffer 2.2), ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Die für den Flächennutzungsplan zuständige VVG Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vornehmen. Außerdem werden dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters zugesandt.
A.10.3	Die Stadt Heitersheim ist als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.2 Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,45% zugrunde gelegt. Die Bedarfsermittlung ist nach Ziffer 4.3 der	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Begründung plausibel nachzuvollziehen.		
A.11 IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 06.12.2018)		
A.11.1	Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Stadt Heitersheim keinerlei Bedenken zu äußern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Es würde jedoch begrüßt, wenn die Zahl der Vollgeschosse von II auch als Mindestmaß festgelegt würde, um einen schonenden Umgang mit der knappen Ressource Fläche zu sichern. Auch flächeneffizientere Wohnformen, bspw. die Ermöglichung eines Mehrfamilienhauses im Plangebiet würden begrüßt.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet wird sowohl eine eingeschossige als auch eine zweigeschossige Bebauung als verträglich angesehen. Zudem soll eine gewisse städtebauliche Flexibilität ermöglicht werden. Außerdem ist im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Erbrain II“ sowie im vis-à-vis gelegenen Bebauungsplan „Erbrain“ jeweils lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im Bebauungsplan „Erbrain IV“ wird daher ebenfalls auf eine zwingende Festsetzung von zwei Geschossen verzichtet.
A.12 Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal (Schreiben vom 19.11.2018)		
A.12.1	<u>Zu o. g. Bebauungsplan möchten wir auf folgendes hinweisen:</u> Der Wasserdruck im Bereich dieses Baugebietes liegt knapp über dem Mindestwasserdruck im 1. Obergeschoss. Im Bebauungsplan sollten daher für mehrgeschossige Bauten Druckerhöhungsanlagen empfohlen werden.	Dies wird berücksichtigt. Der vorhandene Wasserdruck ist für das Baugebiet nicht ausreichend, sodass jedes neue Gebäude eine private Druckerhöhungsanlage benötigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften eingearbeitet.
A.13 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 13.11.2018)		
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:		
A.13.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:		
A.13.2	Das Planungsgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies ist zwar nicht Gegenstand des Bauungs-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Hattsteinstraße mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Leitungs- und Kabelverlegungen notwendig. Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>plans; jedoch werden die entsprechenden Hinweise bei der konkreten Vorhabenplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
A.13.3	<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt. Der Bebauungsplan kann nach Inkrafttreten jederzeit bei der Stadt Heitersheim eingesehen werden.</p>
A.14	<p>Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Schreiben vom 13.11.2018)</p>	
A.14.1	<p>Somit teilen wir Ihnen mit, dass die von uns zu vertretenden öffentlichen Belange durch die künftige Planung nicht berührt werden. Über weitere Informationen, die für den Bebauungsplan zweckdienlich sein können</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ten, verfügen wir nicht.	
A.15	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 17.12.2018)	
A.15.1	<p>Im November 2014 hat der Gemeinderat erstmals eine mögliche Bebauung entlang der Hattsteinstraße ins Gespräch gebracht. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat der BLHV-Ortsverein mit Schreiben vom 13.06.2015 sich gegen eine Wohnbebauung auf Flächen, die bisher der Weinwirtschaft zur Verfügung standen, ausgesprochen.</p> <p>„Mit der Umwandlung von Rebflächen zu Bauland würde eine bisher in Heitersheim akzeptierte <u>Rote Linie</u> überschritten“ (Schreiben v.13.06.15).</p> <p>Die jetzt vorliegenden Planungen reichen nun noch deutlich weiter in den Heitersheimer Rebberg hinein. Die ursprünglich verfolgte Logik, die bestehende Hattsteinstraße für eine flächensparende Wohnbebauung zu nutzen wurde größtenteils aufgegeben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heitersheim ist zu entnehmen, dass ursprünglich ein anderer Flächenzuschnitt für eine Bebauung präferiert wurde. Da die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke allerdings nicht vollumfänglich erworben werden können, ist die Konzeption aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Flächenverfügbarkeit angepasst worden. Eine Arrondierung des Ortsrandes in östliche Richtung, d. h. die beidseitige Bebauung der Hattsteinstraße wird jedoch nach wie vor als sinnvoll erachtet und sollte realisiert werden, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.</p>
A.15.1.1	Die vorliegende Planung ist nach unserer Einschätzung auch aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die der Planung zugrunde liegende Variante wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heitersheim als Vorzugsvariante aus verschiedenen Planungsalternativen ausgewählt, da sich bei dieser das Verhältnis zwischen der Anzahl der möglichen Bauplätze und der für die Erschließung notwendigen Flächenversiegelung als am günstigsten erwiesen hat.</p>


B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz (Schreiben vom 07.12.2018)	
B.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung & Geoinformation (Schreiben vom 07.12.2018)	
B.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung (Schreiben vom 07.12.2018)	
B.4	terraneTS bw GmbH (Schreiben vom 08.11.2018) – keine weitere Beteiligung	
B.4.1	Im Geltungsbereich des oben genannten	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
B.5 Landesamt für Denkmalpflege	
B.6 Abwasserzweckverband Sulzbachtal	
B.7 Deutsche Telekom Technik GmbH	
B.8 Gemeinde Buggingen	

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 13.12.2018)	
C.1.1	<p>Der Bebauungsplanvorschlag der Offenlage Erbrain IV hat mich bewogen ein paar Gedanken aus fachlicher Sicht aufzuschreiben, die mich unabhängig von anderen Bedenken oder Schreiben bewegen.</p> <p>In meinem Studium der Architektur und hier auch des Städtebaus haben wir viele Bausituationen und Bebauungsvorschläge und Varianten studiert, erörtert und auch selbst entworfen. Der bestehende Entwurf wäre bei unseren Besprechungen und unseren Professoren als schlechte Lösung (ich habe hier bisher im Jargon unserer Professoren von Anhängsel oder Rucksack gesprochen) schlichtweg durchgefallen. Eine Arrondierung wäre hier die wahrhaftige und auch aus meiner Sicht sinnvolle Lösung. Ich habe daher einen schematisierten und exemplarischen Vorschlag entworfen, den ich Ihnen gerne vorstellen oder zur Verfügung stellen würde.</p> <p>Hier bin ich zum Beispiel unter anderem auf die Gesichtspunkte wie wirtschaftliche Gesichtspunkte (auch in Sachen Erschließung) und Verteilung der Verkehrsströme eingegangen. Sie müssen sich z. B. die Situation vorstellen oder anschauen, wenn zu den bisherigen Bewohnern nochmals zwischen ca. 10-20 Autos mehr die Straße im Bereich der</p>	<p>Der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heitersheim ist zu entnehmen, dass ursprünglich ein anderer Flächenzuschnitt für eine Bebauung präferiert wurde. Da die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke allerdings nicht vollumfänglich erworben werden können, ist die Konzeption aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Flächenverfügbarkeit angepasst worden. Eine Arrondierung des Ortsrandes in östliche Richtung, d. h. die beidseitige Bebauung der Hattsteinstraße wird jedoch nach wie vor als sinnvoll erachtet und sollte realisiert werden, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Hinsichtlich der Versorgungswege lässt sich festhalten, dass der durch die Planung entfallende nördliche Teil des Flst. Nr. 6380, der als Rasenweg ausgebildet, offiziell nicht als Weg gewidmet ist. Darüber hinaus wurde der Bedarf seitens der Stadt geprüft und es hat sich keine zwingende Notwendigkeit zum Erhalt ergeben, da ausreichend alternative Erschließungswege bestehen.</p> <p>Ebenfalls entfallen wird der kleine Rasenpfad südlich der bestehenden privaten Gärten. Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 mit dieser Thematik befasst und von einem zwingenden Erhalt dieses Pfades abgesehen.</p> <p>Es wird aber auch von der Erschließung des geplanten Wohngebiets in diesem Bereich abgesehen, da es für die bestehenden Wohngebäude südlich der Hattsteinstraße als vorteilhaft angesehen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>süd-westlichen Hattsteinstraße (Höhe Anwesen Teichmann) nutzen. Dort ist es bereits heute so, dass sich zwei PKW nicht oder nur unter Nutzung der Anwohnerbereiche begegnen können. Eine bessere Verteilung durch eine beidseitige Anbindung der Straße im westlichen und östlichen Bereich (z. B. durch Arrondierung) wäre sehr zu befürworten. Ebenso sind Versorgungswege der bestehenden Grundstücke südlich der Hattsteinstraße im bestehenden Entwurf vollkommen entfallen obwohl diese seit nunmehr über 40 Jahren bestehen. Hier können Ihnen die Anwohner sicher Informationen dazu geben.</p> <p>Da ich aus beruflicher und fachlicher Sicht überhaupt nicht gegen Bebauung und vor allem nicht gegen Arrondierung und Verbesserung von bestehenden Situationen bin, befürworte ich ausdrücklich die Arrondierung (z. B. Vorschlag Obere Hattsteinstraße aus dem Jahr 2014) oder eine Lösung gemäß meinem Schemaentwurf.</p> <p>Hier gilt ausdrücklich zu erwähnen, dass sich Städtebau nicht an Eigentumsverhältnissen orientieren sollte, sondern auf entwurfstechnischen Daten und Fakten basieren sollte. Schade, dass dies im Fall des Offenlageentwurfs Erbrain IV nicht so ist.</p>	<p>hen wurde, die Erschließungsstraße nicht unmittelbar südlich der privaten Gärten anzuordnen, sondern vielmehr die jeweiligen Grünflächen einander zuzuwenden.</p>
C.1.2	<p>Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Gedanken und Ideen diskutieren würden. Gerne stehe ich hier auch für ein fachliches Gespräch im Sinne des Städtebaus, der geordneten Entwicklung von Heitersheim und der Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Siehe C.1.1</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2	Bürger 2 (Schreiben vom 13.12.2018)	
C.2.1	Ich bitten zu prüfen, ob die vorgesehene Art der Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers ausreicht. Auch habe ich Bedenken, dass durch eine Versickerung auf dem künftigen Baugebiet dieses Wasser an unserem Anwesen Schaden nehmen könnte.	Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Darum sieht die Planung vor, das von privaten Flächen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasser-Kanalisation abzuleiten. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
C.2.2	Ich bitte um Stellungnahme.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.
C.3	Bürger 3 (Schreiben vom 12.12.2018)	
C.3.1	<p><u>Versickern des Niederschlagswassers</u></p> <p>In den Bebauungsvorschriften wird u. a. die Möglichkeit einer breitflächigen Versickerung von Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. von anfallendem, unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück genannt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes (Hanglage, Rebberg) und der dortigen Bodenverhältnisse (Geologie: Lössboden) halten wir eine Versickerung in diesem Bereich für äußerst kritisch. Zudem sind die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet wahrscheinlich zu klein um ein breitflächigen Versickerungseinrichtungen anzulegen.</p> <p>Unseres Erachtens sollte zuerst ein geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten für das gesamte Plangebiet durch die Gemeinde erstellt werden. Nur so kann im Vorfeld geklärt werden, ob aufgrund der Bodenverhältnisse überhaupt eine Versickerung möglich ist und falls ja, welche Flächen überhaupt aufgenommen werden können.</p> <p>Des Weiteren sollte geprüft werden, ob durch eine Versickerung in diesen Bereichen die Standfestigkeit des Lössbodens verloren geht (Stichwort; Sackungsanfälligkeit von Lössboden). Unseres Erachtens kann erst nach Vorliegen dieser Informationen eine sinnvolle und plausible hydraulische Berechnung des Entwässerungsnetzes durchgeführt werden, sodass auch im Fall eines Starkregenereignisses, und hier möchten wir an den</p>	Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich. Für den Regenwasser-Kanal zwischen Plangebiet und Sulzbach wurden daher die Abflüsse für verschiedene Jährlichkeiten berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken erforderlich ist, um hydraulische Überlastungen der Kanalisation zu vermeiden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Starkregen vom 03.06.2016 erinnern, eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist. Die Wassermengen waren damals so enorm, dass Böschungen und Weinberge ins Rutschen kamen.</p> <p>Wird das Regenwasser-Leitungsnetz nicht entsprechend dimensioniert, befürchten wir als Anwohner unterhalb des Plangebietes, dass dieses Hangwasser über unsere Grundstücke abgeschlagen wird. Dadurch könnte es zu weiteren Hangrutschen kommen, die dann auch den Bauuntergrund der bestehenden Wohngebäude gefährden könnten.</p>	
C.3.2	<p><u>Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrslage</u></p> <p>Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sind die geplanten Baufenster wesentlich näher an die bestehende und erschlossene Hattsteinstraße eingerückt als die bestehenden Wohnhäuser südlich der Hattsteinstraße.</p> <p>Verschärft wird diese Situation auch durch die in den Bauvorschriften genannte Festsetzung Nr. 1.5.2, in der es heißt:</p> <p>„Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür und Fenster Vorbauten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z.B. In die Verkehrsfläche).“</p> <p>Hier stellt sich uns die Frage in welchem Umfang die bestehende und bereits erschlossene Hattsteinstraße, mit Blick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen und der erforderlichen PKW- Stellplätzen (auch für Besucher), noch angepasst werden muss.</p> <p>Aufgrund der geringen Straßenbreite (ca. 4 m) ist ein Vorbeikommen bei Gegenverkehr sowie parken am seitlichen Straßenrand nicht möglich. Wir halten es für erforderlich in diesen Bereichen Ausweichmöglichkeiten einzuplanen. Andernfalls müssten die privaten Grundstücks-</p>	<p>Ein Abstand analog der südlich der Hattsteinstraße bereits bestehenden Wohngebäude ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll. Zum einen sind die Grundstückstiefen deutlich geringer, sodass die Gebäude nicht so tief einrücken können. Zum anderen ist es städtebaulich nicht erstrebenswert, den Gebäuden einen vergleichsweise großen, nach Norden hin orientierten Vorbereich zu geben und die für die Gartennutzung deutlich attraktivere Südseite zu verkleinern. Es wurde jedoch bei allen Grundstücken, die dies aufgrund ihres Zuschnitts zulassen, darauf geachtet, einen Mindestabstand von 5,0 m zwischen Baugrenze (Baufenster) und Grundstücksgrenze einzuhalten.</p> <p>An den Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenze (Baufenster) von maximal 1,5 m hingegen wird festgehalten, da aufgrund des Mindestabstands zur Hattsteinstraße von 4,0 m bzw. 5,0 m weder Konflikte mit dem Straßenverkehr noch Einschränkungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.</p> <p>Die vorhandene Hattsteinstraße ist in Teilbereichen lediglich 4,0 m breit (Asphaltbreite). Das Straßengrundstück ist jedoch bis auf eine Engstelle von ca. 40,0 m immer breiter als 8,0 m. Ausweichmöglichkeiten sind somit ausreichend vorhanden. Außerdem ist sowohl die Hattsteinstraße als auch die geplante Erschließungsstraße von der Charakterisierung eine Wohnstraße. Hier geht man von einer Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h aus. Der vorhandene Straßenquerschnitt kann den zusätzlichen Verkehr der geplanten 20 Gebäude somit problemlos aufnehmen. Pkw-Stellplätze, auch für Besucher, sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen; ansonsten ist das Parken in der gültigen Straßenverkehrsordnung geregelt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>flächen befahren werden. Dies würde ggf. zu Beschwerden der betroffenen Einwohner führen.</p> <p>Als Eltern von zwei Kindern stellt sich uns zudem die Frage, ob durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und die engen Straßenverhältnisse die Sicherheit der Kinder auf dem Schul- und Kindergartenweg gewährleistet ist.</p> <p>Bei einer zu nahen Bebauung an die bestehende Hattsteinstraße versperrt sich die Gemeinde die Möglichkeit, die Hattsteinstraße in Richtung Süden zu verbreitern um somit den oben genannten Problemen entgegenzuwirken.</p>	
C.3.3	<p><u>Dachform und Firsthöhe</u></p> <p>„Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können die Dachformen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, versetztes Pult-, Zelt- oder Flachdach hergestellt werden.“</p> <p>Um ein einheitliches Gesamtbild, zumindest im nördlichen Bereich des Planungsgebiets (entlang der bestehenden Hattsteinstraße) sicherzustellen, sollte südlich der Hattsteinstraße die Dachform „Satteldach“ zwingend vorgegeben werden, da die Dachformen der bestehenden Wohnbebauung ebenfalls in Form von Satteldächern hergestellt sind.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat sich in öffentlicher Sitzung am 25.09.2018 dafür ausgesprochen, die Dachformen und -neigungen im gesamten Plangebiet großzügiger zu regeln. An diesem Beschluss wird festgehalten, um eine größere Flexibilität in der Architektur und moderne Dachformen zu ermöglichen.</p>
C.3.4	<p>Darüber hinaus liegen die gegenüberliegenden Grundstücke (nördlich des Planungsgebietes) bis zu 3 m tiefer als die Geländeoberkante der Straße. Sollte die Lage der Baufenster mit lediglich 4 m Abstand zur bestehenden Straße, trotz der zuvor genannten Einwendungen (Berücksichtigung der Verkehrslage) bestehen bleiben, wäre zumindest die maximale Firsthöhe deutlich zu reduzieren. Ansonsten wird die vorgerückte Wohnbebauung die Hanglage optisch wesentlich verstärken und somit das einheitliche Ortsbild negativ beeinflussen.</p>	<p>Trotz des vorhandenen Höhenunterschieds wird ein Abstand von 4,0 m (bei den beiden außenliegenden Grundstücken) bzw. 5,0 m (bei den beiden mittig liegenden Grundstücken) zwischen dem Baufenster und der Grundstücksgrenze zzgl. der Hattsteinstraße sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m als verträglich angesehen.</p>
C.3.5	<p>Durch die geplante Bebauung können zudem auch Kaltluftabflüsse ins Tal behindert werden wodurch das regionale Klima im innerstädtischen Bereich beeinflusst werden könnte.</p>	<p>Die geplante Bebauung schließt direkt an bestehende Wohnflächen an und stellt für die Zielsetzungen des Klimaschutzes nur eine geringe Beeinträchtigung dar. Die lockere Bauweise am Ortsrand kommt den klimatischen Zielen (bessere Durchlüftung des Stadtgebiets) zugute.</p>
C.3.6	Wir hoffen, Ihnen mit diesem Schreiben	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>unsere Standpunkte und Einwände näher gebracht zu haben und bitten Sie um eine Bestätigung bei Erhalt dieses Schreibens.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
C.4	Bürger 4 Anwohner Hattsteinstraße laut	Unterschriftenliste (9 Personen)
	(Schreiben vom 14.12.2018)	
C.4.1	<p>Die Herren ████████ und ████████ zeichnen verantwortlich für die sachliche Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Baugebietes „Erbrain IV.“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.2	<p>Beigefügt erhalten Sie eine Unterschriftenliste von unmittelbar tangierten Anwohnern aus der Hattsteinstraße. Die Personen die unterschrieben haben, stehen für die inhaltliche Stellungnahme des gemeinsamen Schreibens zum Bebauungsplan „Erbrain IV.“</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.3	<p>Am 4.11.2014 hat der Gemeinderat u.a. (Anlage 3) beschlossen, die für eine Wohnbebauung in Frage kommende Obere Hattsteinstraße mit 0,7 ha zur Aufnahme und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Betracht zu ziehen (siehe Anlage 5). Für diese sog. Arrondierung wurde das Vorkaufsrecht für die einzelnen Flurstücke in § 52 der Satzung explizit gelistet.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.4	<p>In dem GEK Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (Anlage 4) sind die in den letzten Jahren sieben Bebauungspläne beschlossen und für den Wohnungsbau entwickelt und vorbereitet worden. Warum die „Obere Hattsteinstraße nicht aufgeführt ist, werden Sie sicherlich beantworten können.</p>	<p>Bei den auf Seite 23 des GEK Heitersheim aufgelisteten Projekten handelt es sich um die in den vergangenen zehn Jahren in Kraft getretenen Bebauungspläne. Da für die „Obere Hattsteinstraße“ noch kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, taucht diese in der Aufzählung nicht auf. Genannt wird sie jedoch auf Seite 19 des GEK Heitersheim im Rahmen der Ausführungen zur Vorkaufsrechtssatzung der Stadt.</p>
C.4.5	<p>Wir Anwohner sind für eine Aufstellung und Umsetzung eines Bauleitplanes „Obere Hattsteinstraße“ in der Weise, wie ihn der Gemeinderat im Jahre 2014 planerisch vorgesehen und beschlossen hat.</p>	<p>Da die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke nicht vollumfänglich erworben werden können, ist die Konzeption aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der Flächenverfügbarkeit angepasst worden.</p> <p>Ziel der Stadt Heitersheim ist jedoch weiterhin, auch die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und den südlichen Siedlungsrand im Bereich der Hattsteinstraße entsprechend zu arrondieren. Diese Entwicklung kann jedoch erst stattfinden, wenn die Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.4.6	<p>Wir vermissen bei diesem Entwurf der im GEK aufgeführten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="252 439 488 465">• Umweltaspekte <li data-bbox="252 860 533 887">• den Landverbrauch <li data-bbox="252 1326 667 1352">• Leerstände bei Wohneinheiten <li data-bbox="252 1666 812 1756">• die Inanspruchnahme des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ <p>Und wir verurteilen hier die Inanspruchnahme des § 13b BauGB, um ein gewachsenes und zusammenhängendes Biotop (Anlage 2) einer Bebauung zu opfern, welche in dieser Art so nicht nötig</p>	<p>Auch bei der Anwendung des § 13b BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Zur rechtlichen Sicherung der daraus resultierenden Maßnahmen sind diese in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus ist ein wert- und artgleicher Ausgleich der im Plangebiet befindlichen FFH-Mähwiese durch Aufwertung und sachgerechte Pflege einer bestehenden Grünfläche außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Die Umweltaspekte sind somit sachgerecht in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Wie an der mehrfachen Überzeichnung der vorhandenen Grundstücke im Baugebiet „Staaden III“ deutlich geworden ist, besteht ein Bedarf an kurzfristig verfügbaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern. Dieser kann durch die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nicht gedeckt werden. Darüber hinaus wurde parallel zum GEK Heitersheim ein sogenanntes Baulückenkataster erstellt. Demnach beläuft sich das vorhandene Innenentwicklungspotenzial in Form von Baulücken auf rd. 2,5 ha. Bei einer durchschnittlichen Aktivierungsrate von rd. 8,3 % in 5 Jahren ergibt sich daraus ein mittelfristiges Potenzial von ca. 0,21 ha.</p> <p>Ein Leerstandkataster wird immer dann erstellt, wenn Bedarf besteht. So wurde u. a. im Jahr 2015/2016, als es darum ging möglichst kurzfristig Wohnraum für geflüchtete Menschen zur Verfügung zu stellen, ein solches Kataster erstellt. Im Zuge dessen hat sich allerdings gezeigt, dass es nahezu keinen Leerstand gibt. Die kurzfristig geplante Inanspruchnahme des Plangebiets zur Deckung des Bedarfs wird daher als vertretbar eingeschätzt.</p> <p>Bei dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ handelt es sich um ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg, das ausschließlich nicht-investive Maßnahmen – u. a. Konzeptstellungen wie die zum GEK Heitersheim – finanziell unterstützt. Im Rahmen der Bauleitplanung findet es keine Anwendung.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB wurden geprüft. Im Ergebnis sind alle Voraussetzungen für eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13b BauGB erfüllt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und sinnvoll ist.</p> <p>Weitere Ausführungen hierzu finden Sie in unserer Stellungnahme zu den örtlichen Bauvorschriften.</p>	
C.4.7	<p>Im Rahmen dieser Möglichkeit uns Bürger mit einer frühzeitigen Beteiligung mit einzubeziehen finden wir super und wir stehen auch für Fragen zur Verfügung.</p> <p>Für eine Rückantwort danken wir Ihnen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.</p>
Anhang 2		
C.4.8	<p>Das Plangebiet ist urtypisches Markgräfler Weinbaugebiet mit bis zu 40 Jahre alten Kulturreben. Der Boden ist ein wasserspeichernder Lössriedel auf oligozänem Untergrund. Die Wurzeln der Reben greifen bis zu 7 Metern in die Tiefe. Ein willkommener Vorteil in trockenen Jahren sowie im Hinblick auf die zunehmende globale Erderwärmung. Die topographische Lage des Schilzberges erlaubt es den Winzern, die Reben in südwestlicher Windausrichtung zu pflanzen. Das bringt Vorteile gegenüber dem falschen Mehltau, Hagel und Frost.</p> <p>Die hügelige Reblandschaft mit ihrer Artenvielfalt liebt das nahezu mediterrane Klima, das durch die Burgunder Pforte zu uns strömt. Umsäumt wird das Gebiet durch eine naturbelassene ca. 2.500 m² große Grünlandfläche mit 8 Streuobstbäumen. Im Anschluss daran prägen 7 mächtige Nussbäume das Landschaftsbild. Diese Bäume sind Anflugstelle und Ruheplatz für die Bussarde, Krähen und anderen Vögeln. Im Sommer spenden die Bäume Schatten und im Herbst und Winter trotzen sie den Winden. Schafe und Ziegen halten die Wiese klein und zweimal im Jahr macht ein Landwirt Heu und Öhmd.</p> <p>Dieses zusammenhängende, aber leider noch nicht als solches katalogisierte Biotop ist zudem Rückzugsgebiet für Rehe, Hasen, Rebhühner und Fasanen. In dieser 200 Meter Schutzzone dürfen auch die Jäger nicht jagen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist ein kleinflächiger Eingriff in eine großflächige Reblandschaft vorgesehen. Weitläufige Rebflächen sowie Grünlandflächen mit Obstbäumen und weitere ökologische Kleinstrukturen sind im direkten und weiteren Umfeld vorhanden. Die landschaftsbildprägenden Nussbäume sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten.</p> <p>Die Wiese innerhalb des Planungsgebietes soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.</p>
C.4.9	<p>Zugleich bildet dieser Teil des Plangebietes einen natürlichen und räumlichen Puffer bzw. Schallschutz gegen den Lärm aus den Bearbeitungsmaschinen sowie einen Aktivfilter gegen Abtriften und Gasbildung aus den toxischen Spritzmitteln</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung werden verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m in allen Bereichen eingehalten. Erreicht wird dies zum Teil durch die Festsetzung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wie Herbizide, Pestizide und Glyphosat zur bestehenden Wohnbebauung.	eines 5,0 m breiten privaten Grünstreifens und zum Teil durch die Anlage einer 5,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche. Um das Schutzniveau für das Gebiet noch zu erhöhen, sind außerdem ergänzende Heckenpflanzungen im Süden und Süd-Osten und in einem Teilbereich die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzgeräten vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
C.4.10	Zwei naturbelassene Feldwege durchziehen das Plangelände. Sie werden gerne von den Winzern genutzt, um den Dreck auf ihren Traktoren abschütteln zu können. In den unmittelbar angrenzenden Reben hängen Nistkästen für die Vögel. Und in den vielfach anzutreffenden ECOVIN - Reben, welche nach den Richtlinien des ECOvin Verbandes bewirtschaftet werden, trifft man auf mannigfache Schmetterlingsblütler und tiefwurzeln Leguminosen. Diese Pflanzen bilden über ihr Wurzelwerk den für die Reben notwendigen Stickstoff.	Wird zur Kenntnis genommen. Es findet ein kleinflächiger Eingriff in eine weitläufige Reblandschaft mit bestehendem Wegenetz statt. Im Zuge der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden keine Nistkästen innerhalb des Planungsgebiets erfasst bzw. diese können falls vorhanden vor Baubeginn an geeignete Stellen umgehängt werden. Außerhalb des Planungsgebiets liegende Rebflächen und ökologische Kleinstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen.
C.4.11	Ein alter Winzerbrauch ist es, einen Rosenstock am Anfang einer Rebzeile zu pflanzen. Die Rosen heißen uns Menschen auf dem Schilzberg willkommen. Auf dem 4 km langen Wein-Panoramaweg mit 14 Info-Tafeln, erfahren wir wissenswertes rund um die Weinwirtschaft. Hier sehen und spüren wir ein Stück lebenswerter Heimat. Dieses unikate Umfeld zu schützen und zu bewahren ist die Aufgabe eines jeden Erdenbürgers.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.12	Wenn schon dieses kleine zusammenhängende Biotop aus Rebland und Wiesengrundstück zweckentfremdet werden soll, dann sind wir als Bürger aufgefordert, die Verantwortlichen aus Bürgermeister und Gemeinderat zu fragen, warum der Bebauungsplan mit Hilfe des Alibi-Paragrafen 13b BauGB erstellt wird. Haben sie, die Verantwortung tragen, alle anderen Möglichkeiten und Bedingungen geprüft, so wie es das „Gesamtstädtische Entwicklungskonzept“ sehr weitsichtig beschreibt? Oder versteckt man sich hinter der Immunität des 13b? Es muss nahezu kaum etwas geprüft werden, keine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden, sogar die Offen-	Siehe C.4.5

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	legung ist freiwillig, was hier im vorliegenden Falle lobenswert nicht zum Einsatz kam.	
	Stellungnahme zur öffentlichen Bekanntmachung	
C.4.13	<p>Öffentliche Bekanntmachung</p> <p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Erbrain IV" – Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von 12.11. 2018 bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegt.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wir finden es sehr gut, eine freiwillige und frühzeitige Beteiligung der Anwohner anzubieten.</p> <p>Persönliche Abgabe am 14.12.2018 um 11.45 Uhr.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.14	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 25.9.2018 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften "Erbrain IV" aufzustellen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wir, die unterzeichnenden Anlieger haben bestimmte Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Erbrain IV", in der jetzt offen gelegten Planungsausführung.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.15	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Im Rahmen einer aktiven Grundstücks politik strebt die Stadt Heitersheim die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an.</p> <p>Ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen steht nicht in ausreichender Form zur Verfügung, um den akuten Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wir sprechen uns für die Umsetzung des Bauleitplanes "Obere Hattsteinstraße" aus, so wie ihn der Gemeinderat im Jahre 2014 geplant und beschlossen hat (Anlage 4).</p> <p>Im Flächennutzungsplan und im Regionalplan ist die dortige Arrondierung und</p>	<p>Siehe C.4.5</p> <p>Sowohl im Regionalplan Südlicher Oberrhein als auch im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalplan werden lediglich die bereits vorhandenen Siedlungsflächen nachrichtlich dargestellt und im Flächennutzungsplan ist an die-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Straßensanierung enthalten. wird von uns vermutet.	ser Stelle bislang keine Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.
C.4.16	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Die Planung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen heißt vorhandene Flächenpotenziale durch angemessene Nachverdichtung am Rande eines bestehenden Wohngebiets sinnvoll nützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und eine ökonomische Erschließung über die Hattsteinstraße sicherzustellen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>ökonomische Erschließung ist ohne Gewinn- und Verlustrechnung nicht prüfbar.</p>	<p>Durch die Anschlussmöglichkeiten an die Hattsteinstraße sowohl hinsichtlich der Verkehrerschließung als auch der Leitungs- und Kanalnetze ist davon auszugehen, dass die Erschließung ökonomischer ist, als wenn neue Leitungen verlegt werden müssten. Allerdings wird auch eine neue Erschließungsstraße notwendig werden, sodass das Ziel nicht für das gesamte Plangebiet Gültigkeit besitzt. Es wird daher aus dem Zielkatalog entfernt.</p>
C.4.17	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>[...] sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>ist nicht der Fall</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung werden verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m in allen Bereichen eingehalten. Erreicht wird dies zum Teil durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten privaten Grünstreifens und zum Teil durch die Anlage einer 5,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche. Um das Schutzniveau für das Gebiet noch zu erhöhen, sind außerdem ergänzende Heckenpflanzungen im Süden und Süd-Osten und in einem Teilbereich die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzgeräten vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p>
C.4.18	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Mit Hilfe der Festsetzung gestalterischer Leitlinien soll sich die Neubebauung außerdem ortsbildgerecht einfügen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Es liegt keine Fortsetzung bzw. Schließung der Baulücke vor, sondern hört etwa nach der Mitte auf und bildet in Richtung Süden zum Schilzberg einen "Rucksack".</p>	<p>Die Festsetzung gestalterischer Leitlinien bezieht sich nicht auf die Gebietsabgrenzung, sondern auf die sogenannten Örtlichen Bauvorschriften. Es handelt sich demzufolge um Festsetzungen, die ästhetische Absichten verfolgt. Hierzu zählen u. a. Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.</p>
C.4.19	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1 ha. befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt und wird im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Rebkulturen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird konsequent auf den Hinweis der Rebkulturen im Sinne landwirtschaftlicher Flächen geachtet.</p>
C.4.20	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Erbrain IV" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im zweistufigen Verfahren, also mit einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) i.V. aufgestellt</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes "Erbrain IV" ist unseres Erachtens nicht ausgereift und wurde mit Hilfe des Alibi-Paragrafen 13b BauGB ohne tiefere Betrachtung und Prüfung durch den Gemeinderat festgestellt und genehmigt.</p> <p>Das Plangebiet ist typisches Markgräfler Weinbaugebiet, siehe Begründung in Anhang 2.</p> <p>Dieser Paragraph 13b BauGB ist höchst umstritten und wird dort angewendet, wo im normalen Verfahren i.d.R. nicht oder nur nach entsprechenden Prüfungen genehmigt werden würde.</p> <p>Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert eine Ausgleichsfläche ist nicht notwendig der FNP kann im Nachhinein geändert werden eine Offenlegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffent-</p>	<p>Siehe C.4.6</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lichkeit ist freiwillig.</p> <p>Die Schaffung "Urbane Gebiete" nach § 6a BauNVO ist bei Anwendung des § 13 b nicht möglich.</p> <p>Zum 31.12.2019 wird dieser § wieder gestrichen.</p>	<p>Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO ist nicht vorgesehene. Vielmehr wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.</p>
C.4.21	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird demnach frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wir geben hiermit und in dieser Form unsere Stellungnahme ab. Bitte prüfen Sie unsere Bedenken und Anregungen zur der von uns vorgeschlagenen Baugebiet-splanung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.4.22	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wir plädieren wir für die Aufstellung + Umsetzung der Plan - Var Bebauungs-plan "Obere Hattsteinstraße".</p> <p>Hier soll eine Baulücke im äußeren Siedlungsbereich flächenschonend und kostengünstig arrondiert werden.</p>	<p>Siehe C.4.5</p>
C.4.23	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Angemessene Nachverdichtung am Rande eines Wohngebietes sinnvoll auszunutzen geordnete städtebauliche Entwicklung ökonomische Erschließung über die Hattsteinstraße Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Am 6. November 2014 wurde vom Gemeinderat das Baugebiet "Obere Hattsteinstraße " beschlossen.</p> <p>Dieses sinnvolle Baugebiet im Rahmen einer Arrondierung zwischen der Hattsteinstraße 29 und Nr. wird von allen Eigentümern begrüßt und befürwortet.</p> <p>Das Plangebiet umfasst hier ca. 7.000 m².</p>	<p>Siehe C.4.5</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Vergleich zum "Erbrain IV" mit 8.300 m². werden etwa 5 -Wohneinheiten weniger entstehen.</p> <p>Wesentliche Aspekte sind hier eine bereits vorhandene und funktionierende Erschließung mit Straße, mit einem Kanalsystem für Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Wasserversorgung liegt bereits seit 1977. Gas- Strom- und Telefonleitungen.</p> <p>Es müssten keine landwirtschaftlichen Sonderflächen für eine nur einseitig geplante Straße im Süden des Plangebietes geopfert bzw. gekauft werden. Es werden immerhin 1.370 m² Grund- und Boden für den Verkehr neu versiegelt.</p>	
<p>C.4.24 <u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Festsetzung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Einfügung</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Der jetzt aufgestellte Bebauungsplan ist städteplanerisch nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Statt eine Baulücke zu arrondieren, wie 2014 geplant entstehen weitere Baulücken, die sich wie Fremdkörper in der Landschaft abbilden.</p> <p>Zur Veranschaulichung raten wir zur Höhendarstellung mittels Teleskopstangen</p> <p>Die beiden der Stadt gehörenden Wirtschaftswege werden seit über 40 Jahren von den Anwohnern gepflegt und dienen als Versorgungswege.</p> <p>Die Verwaltungshoheit der Stadt Heitersheim hat den Wunsch der jetzigen Anleger, den Feldweg als Versorgungsweg zu belassen, abgelehnt, obwohl die neuen Anwohner diesen Ver- und Entsorgungsweg ebenfalls benutzen könnten.</p>		<p>Siehe C.4.18</p> <p>Das Erstellen von Fotomontagen, Schaugerüsten u. ä. ist in der Stadt Heitersheim kein übliches Verfahren. Die Entscheidungsträger sind in der Lage, sich das geplante Vorhaben auch ohne Visualisierung korrekt vorzustellen, sodass sie eine angemessene Abwägungsentscheidung treffen können. Daher wird die Anregung nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Bebauungsvorschriften</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p>	
<p>C.4.25 <u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauGB genannten Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau, Tankstellen nicht zulässig.</p>		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Warum verschließt man sich für Immer dieser Möglichkeit (Tages Café -Bistro, Blumen..) § 6a BauNVO</p>	<p>Bei den in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen handelt es sich um die gemäß § 4 (3) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe fallen allerdings unter die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und können daher bei Bedarf realisiert werden.</p>
<p>C.4.26</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.3. Höhe baulicher Anlagen § 9(1) Nr.1 BauGB</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Darstellung mit Teleskopen</p>	<p>Siehe C.4.24</p>
<p>C.4.27</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.3.4 Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe</p> <p>Diese wird zur Offenlage ergänzt und in der Planzeichnung entsprechend nachgetragen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>fehlt</p>	<p>Da die Erschließungsplanung zum Zeitpunkt der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorlag und somit die Straßenhöhen noch nicht festgesetzt werden konnten, werden diese wie geplant zur Offenlage nachgetragen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p>
<p>C.4.28</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Dies betrifft die Hattsteinstraße im Norden und die geplante Erschließungsstraße als südlicher Abschluss des Plangebiets</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Warum hier die geplante Erschließungsstraße nur auf der nördlichen Seite bebaut wird, ist für uns erklärbar.</p> <p>Der § 13b BauGB ist nur anzuwenden wenn die Wohnbaufläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt (Gesamtfläche minus Verkehrsfläche minus Grünfläche). Es ist damit zu rechnen, dass in ferner Zukunft die nur hier Reben zum Opfer fallen und eine weiter Bebauung des Schilzberges erfolgt. Somit kann dieses Vorhaben in mehreren Teilschritten realisiert werden.</p>	<p>Der Grund für die Lage der Erschließungsstraße ist dergestalt, dass es für die bestehenden Wohngebäude südlich der Hattsteinstraße als vorteilhaft angesehen wird, die Erschließungsstraße nicht unmittelbar südlich der privaten Gärten anzuordnen, sondern vielmehr die jeweiligen Grünflächen einander zuzuwenden.</p> <p>Für die Weiterentwicklung des geplanten Wohngebiets in Richtung Süden gibt es bislang keine konkreten Absichten. Sofern die Flächen verfügbar sind und der Gemeinderat der Stadt Heitersheim diesem Vorhaben zustimmt, könnte die Erschließungsstraße zukünftig aber auch auf der Südseite mit einer Gebäudereihe bebaut werden. Die An-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		wendung des § 13b BauGB ist davon unabhängig und wurde ausführlich geprüft (siehe Begründung).
C.4.29	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.7.4 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur zulässig zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht. Maßgeblich ist, von wo aus die Zufahrt erfolgt.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wie geht das technisch bei 1,5 Fahrzeugen?</p>	<p>Da die Stellplätze auf dem privaten Grundstück auch innerhalb der Baufenster angeordnet werden können, besteht ausreichend Platz für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze.</p>
C.4.30	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.10 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>die Private Grünfläche Fl. dient zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.11.1)</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Nur 516 m² entspricht gerade mal 5 % von 10.200 m²</p>	<p>Die festgesetzte private Grünfläche ist mit einem Pflanzgebot belegt. Aus diesem Grund steht sie für anderweitige Nutzungen nicht zur Verfügung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass lediglich in diesem Bereich eine Begrünung vorzunehmen ist. Gemäß Ziffer 2.3 der Bauungsvorschriften sind „die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.“ Bei einer GRZ=0,3 bedeutet dies, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche unter den zu begrünenden Flächenanteil fällt.</p>
C.4.31	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.11.1. F1 Schutzstreifen gegen Spritzmittelabdrift dreireihige 3 Meter hohe Hecke.... 1 Meter breiten Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>gesetzliche Grenze sind 5 Meter zu den Reben die Weinbauberater sprechen sich für 30 Meter aus.</p>	<p>Zur Ermittlung der Mindestabstände gilt seit dem 27.04.2016 die „Bekanntmachung zu Mindestabständen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02)“ des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit. Hiernach darf bei der Spritz- und Sprühmittelanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) – wie im vorliegenden Planfall – ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Die Begründung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>für diese Abstände liefern die auf Abdriftmessungen basierenden Modelle zur Exposition Dritter.</p> <p>Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass die im Bereich tätigen Landwirte ihren Pflanzenschutz gemäß § 3 des Pflanzenschutzgesetzes und nur nach guter fachlicher Praxis durchführen. Andernfalls wären bereits jetzt Teile der Anwohnerschaft und unbeteiligte Dritte in der Hattsteinstraße und der angrenzenden, teilweise als Wanderweg ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege von Spritzmittelabdrift betroffen.</p> <p>Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen, z. B. durch die zuständigen Landratsämter zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden.</p>
C.4.32	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.12.1. Wege- Hof- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wasserdurchlässige Pflastersteine von 270l. / sec. bezogen auf ein Hektar</p> <p>Voraussetzung zum Einsparen von Gebühren für Niederschlagswasser</p>	<p>Auf Grund der schlechten Durchlässigkeit des Untergrundes ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen nicht möglich. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p>
C.4.33	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>2.7. Stellplatzverpflichtung § 74 (3) Nr. 2 LOB</p> <p>2.7.1 1,5 je WE</p> <p>Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Ist genügend Platz für 2 Pkw je Bauplatz?</p>	<p>In den Bebauungsvorschriften ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zulässig sind. In diesem Bereich</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		dürfen sie frei auf dem Grundstück, d. h. auch innerhalb der Baufenster, angeordnet werden. Es besteht demzufolge ausreichend Platz für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze.
C.4.34	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>2.8. Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Lößriedel auf oligozänem Untergrund Lößriedel nimmt das Regenwasser nur langsam auf, hat aber einen hohen Sättigungsgrad bis 700 lt. / t</p>	Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Darum sieht die Planung vor, das von privaten Flächen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasser-Kanalisation abzuleiten. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
C.4.35	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>2.8.1. Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von unbelastetem Niederschlagswasser § 74 (3) Nr.2. LBO</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Abflussbelastung jetzt vor Bebauung feststellen Simulation im Falle "Obere Hattsteinstraße" Simulation im Falle "Erbrain IV"</p>	Für den Regenwasser-Kanal zwischen Plangebiet und Sulzbach wurden die Abflüsse für verschiedene Jährlichkeiten berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken erforderlich ist, um hydraulische Überlastungen der Kanalisation zu vermeiden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
C.4.36	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>... im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Sofern der Abstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingehalten wird.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Es fehlen Versuche der Versickerung bei Regen und Fallregen. Aus Erfahrung können die jetzigen Anwohner von Schäden durch eindringendes Wasser berichten. Ist die Wiese auf der eine Bebauung geplant ist trocken, dann fließt das Wasser derart schnell über die Gärten an das Haus. Die Birko-Rinnen schaffen die Wassermassen nicht mehr abzuleiten.</p>	Siehe C.4.34
C.4.37	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>anstehenden Böden sind nachzuweisen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Nachweise fehlen.</p>	<p>Siehe C.4.34</p>
<p>C.4.38</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>2.8.2. Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Mulden vorgenommen werden. Die Einleitung der überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Zisterne mit 10.000 Liter ?</p> <p>Bei Fallregen kommt vom Schilzberg derart viel Wasser dass die Kanalisation überlastet ist und die Gullideckel in der Hattsteinstraße sich heben.</p>	<p>Siehe C.4.34</p>
<p>C.4.39</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>3.2. Landwirtschaft</p> <p>Das Bebauungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Überwiegend Rebanlagen auf Lößriedel - Boden die relativ jungen Lössböden sind humusreich und speichern gut das Wasser.</p>	<p>Der Regionalplan stellt im Planbereich landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur 1 dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen diese dementsprechend umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Der Verlust der für Rebkulturen genutzten landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.</p>
<p>C.4.40</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Emissionen sind hinzunehmen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>In welchen Zeiten?</p>	<p>Soweit Emissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht zu vermeiden sind, sind diese – sofern die Arbeit in den Rebflächen dies erfordert – wie bislang auch das ganze Jahr über hinzunehmen.</p>
<p>C.4.41</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Geräusche sind hinzunehmen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Ab wann am Morgen? z.B. bei Vollernter</p>	<p>Wie bislang auch sind Geräusche – sofern diese</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht zu vermeiden sind – zu den für die Bewirtschaftung der Rebflächen notwendigen Betriebszeiten hinzunehmen. Beschränkungen dieser Zeiten sind nicht vorgesehen.
C.4.42	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>3.4. Brandschutzbestimmungen</p> <p>96 m³ / h und das über die Dauer von 2 Stunden</p> <p>Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind zu berücksichtigen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wasserdruck reicht nicht aus.... Siehe letzter Einsatz der Feuerwehr beim Brand Dr. Urban.</p> <p>Ausweis fehlt</p>	Der vorhandene Wasserdruck ist für das Baugebiet nicht ausreichend, sodass es eines unterirdischen Löschwasserspeichers bedarf. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.
C.4.43	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>3.6. Geotechnik</p> <p>Baugrundaufbau, Bodenkennwerte Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser etc. geotechnische Beratung durch privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Lößriedel auf oligozänem Untergrund</p>	Siehe C.4.34
	Begründung	
C.4.44	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>1.1. Planungsanlass und Ziel</p> <p>Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Heitersheim die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an.</p> <p>Ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen steht nicht in ausreichender Form zur Verfügung, um den akuten Bedarf an Wohnfläche zu befriedigen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 25.9.2018 das GEK - Gesamtstädtische Entwicklungskonzept für Heitersheim zur Kenntnis genommen-</p> <p>Diese sinnvolle GEK ist leider für die Verwaltung nicht bindend.</p> <p>Das GEK - Gesamtstädtische Entwick-</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag										
	<p>lungskonzept beschreibt ein wesentlich anderes Bild unter:</p> <p>3.2.5. Innenentwicklungspotenziale</p> <p>es bestehen geschätzt 3,0 ha für das Wohnen und 2,3 ha für das Gewerbe zur Verfügung</p> <p>Es handelt sich um Baulücken in älteren Bebauungsplänen oder langfristig ungenutzte Flächen im unbeplanten Innenbereich.</p> <p>Um diese Entwicklungspotentiale prüfen zu können benötigt man ein Baulückenkataster nach BauGB.</p> <p>Ein solches befindet sich in Aufstellung.</p> <p>GEK Punkt 3.2.6.,</p> <p>Die Stadt Heitersheim hat eine Vorkaufsrechtsatzung aufgestellt, in der potentielle Baugebiete gekennzeichnet sind.</p> <p>Es befinden sich rund 9,0 ha aus der Vorkaufsrechtsatzung im Bestand :</p> <table border="0" data-bbox="300 1093 742 1310"> <tr> <td>Obere Hattsteinstraße</td> <td>0,7 ha</td> </tr> <tr> <td>Jahnstraße</td> <td>0,8 ha</td> </tr> <tr> <td>Lehenbühl</td> <td>3,0 ha</td> </tr> <tr> <td>Eschbacher Pfad III</td> <td>3,0 ha</td> </tr> <tr> <td>Unter dem Dorf</td> <td>1,5 ha</td> </tr> </table>	Obere Hattsteinstraße	0,7 ha	Jahnstraße	0,8 ha	Lehenbühl	3,0 ha	Eschbacher Pfad III	3,0 ha	Unter dem Dorf	1,5 ha	<p>Parallel zum GEK Heitersheim wurde ein sogenanntes Baulückenkataster erstellt. Die Begründung ist dahingehend aktualisiert worden, dass sich das vorhandene Innenentwicklungspotenzial für das Wohnen in Form von Baulücken auf rd. 2,5 ha beläuft. Bei einer durchschnittlichen Aktivierungsrate von rd. 8,3 % in 5 Jahren ergibt sich daraus ein mittelfristiges Potenzial von ca. 0,21 ha.</p>
Obere Hattsteinstraße	0,7 ha											
Jahnstraße	0,8 ha											
Lehenbühl	3,0 ha											
Eschbacher Pfad III	3,0 ha											
Unter dem Dorf	1,5 ha											
C.4.45	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>[...] sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Für die Entwicklung dieses Gebietes sprechen die bereits vorhandene Erschließungssituation durch die Hattsteinstraße, die in diesem Teilabschnitt bislang überwiegend nur einseitig bebaut ist.</p> <p>Zwar steigt das Gelände von Nord nach Süd Richtung Hattsteinstraße an, dennoch ist die Hauptstraße in 10 Minuten erreichbar.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>benötigt man ein Baulückenkataster nach BauGB.</p> <p>Ein solches befindet sich in Aufstellung.</p> <p>GEK Punkt 3</p> <p>Hauptstrasse 238 Meter</p> <p>Schilzberg 274 Meter</p> <p>Höhenunterschied</p>	<p>Siehe C.4.44</p>										

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag										
	<p>Die Stadt Heitersheim hat eine Vorkaufsrechtsatzung aufgestellt, in der potentielle Baugebiete gekennzeichnet sind.</p> <p>Es befinden sich rund 9,0 ha aus der Vorkaufsrechtsatzung im Bestand</p> <p>Hierin sind enthalten für die:</p> <table border="0"> <tr> <td>Obere Hattsteinstraße</td> <td>0,7 ha</td> </tr> <tr> <td>Jahnstraße</td> <td>0,8 ha</td> </tr> <tr> <td>Lehenbühl</td> <td>3,0 ha</td> </tr> <tr> <td>Eschbacher Pfad III</td> <td>3,0 ha</td> </tr> <tr> <td>Unter dem Dorf</td> <td>1,5 ha</td> </tr> </table> <p>Nicht berücksichtigt sind Wohneinheiten welche privat oder über Baufirmen erstellt werden.</p>	Obere Hattsteinstraße	0,7 ha	Jahnstraße	0,8 ha	Lehenbühl	3,0 ha	Eschbacher Pfad III	3,0 ha	Unter dem Dorf	1,5 ha	
Obere Hattsteinstraße	0,7 ha											
Jahnstraße	0,8 ha											
Lehenbühl	3,0 ha											
Eschbacher Pfad III	3,0 ha											
Unter dem Dorf	1,5 ha											
<p>C.4.46 <u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • angemessene Nachverdichtung am Rande eines bestehenden Wohngebietes • Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung. • ökonomische Erschließung über die Hattsteinstraße • Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung • Berücksichtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Spritzmittelabdrift) <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Nachverdichten heißt keine neuen Bauöffnungen schaffen ist aber so wie man auf dem Plan unschwer erkennen kann.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung erscheint hier eher ungeordnet.</p> <p>es fehlt die Kalkulation um zu beurteilen, ob eine ökonomische Erschließung möglich ist</p>	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wird das Ziel entsprechend seiner Intention umformuliert. Statt einer Nachverdichtung handelt es sich vielmehr um die bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets am Ortsrand.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung wird nach wie vor als geordnet angesehen, da sie bestehende Strukturen in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit angemessenen Grünflächen in Form privater Gärten fortführt und eine gesicherte Erschließung aufweist.</p> <p>Durch die Anschlussmöglichkeiten an die Hattsteinstraße sowohl hinsichtlich der Verkehrsererschließung als auch der Leitungs- und Kanalnetze ist davon auszugehen, dass die Erschließung öko-</p>											

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wer setzt diese fest und wie sehen sie im konkreten Falle aus?</p> <p>Die geplante Straße ist eine Einwegstraße und grenzt unmittelbar an die Reben an. Der zuständige Weinbauberater Hansjörg Stücklin rät einen 30 Meter Streifen. Gesetzlich vorgeschrieben sind für Rebanlagen 5 m.</p>	<p>nomischer ist, als wenn neue Leitungen verlegt werden müssten. Allerdings wird auch eine neue Erschließungsstraße notwendig werden, sodass das Ziel nicht für das gesamte Plangebiet Gültigkeit besitzt. Es wird daher aus dem Zielkatalog entfernt.</p> <p>Die Festsetzung gestalterischer Leitlinien bezieht sich auf die sogenannten Örtlichen Bauvorschriften. Hierzu zählen u. a. Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. Als Bestandteil der Bauvorschriften werden sie vom Gemeinderat der Stadt Heitersheim beschlossen.</p> <p>Siehe C.4.31</p>
	<p>1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiets</p>	
<p>C.4.47 <u>Text Bekanntmachung</u></p>	<p>Das Plangebiet wird im Norden teilweise durch die Hattsteinstraße und teilweise durch eine Wohnbebauung begrenzt. Durch die Lage des Plangebiets bildet eben diese Wohnbebauung in Teilen auch im Westen die Gebietsgrenze.</p> <p>In Teilen schließen sich im Westen aber auch ein Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Reben) an das Plangebiet an. Im Süden und Osten befinden sich Reblflächen.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>zum Baugebiet zugeschlagen</p> <p>Somit entfällt ein Versorgungsweg für die bisherigen Anwohner als auch für die neuen Anwohner.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 mit dem Wegfall des kleinen Rasenpfades südlich der privaten Gärten befasst und von einem zwingenden Erhalt dieses Pfades abgesehen.</p>
	<p>2. Übergeordnete Planung</p>	
<p>C.4.48 <u>Text Bekanntmachung</u></p>	<p>2.1. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorganges insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Zerstörung eines intakten Biotopverbundes.</p> <p>Rebland ist in Heitersheim rar, so die Stimmen der Winzer Einige Weingüter bekommen vom Tuniberg ihre Trauben oder bewirtschaften in Laufen und oberen Markgräflerland ihre Rebflächen</p>	<p>Siehe C.4.8 und C.4.10</p>
	<p>3. Planverfahren / Verfahrensablauf</p>	
<p>C.4.49</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>3.1. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BAuNVO von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>§ 1 (5) und (6) BauGB</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.4.50</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b. BauGB genannten Schutzgüter wie Natura 2000 Gebiete bestehen.</p> <p>Das ist hier nicht zu erwarten.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere nach gleichem § unter 7 a. zu berücksichtigen:</p> <p>Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.</p>	<p>Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen. Zur rechtlichen Sicherung der daraus resultierenden Maßnahmen sind diese in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus ist ein wert- und artgleicher Ausgleich der im Plangebiet befindlichen FFH-Mähwiese durch Aufwertung und sachgerechter Pflege einer bestehenden Grünfläche außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Die Umweltaspekte sind somit sachgerecht in die Abwägung eingestellt worden.</p>
<p>C.4.51</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Sendemasten mit 18 UMTS Empfänger und Sender Standortbescheinigung über die Strahlungsintensität siehe Anlage</p> <p>Achtung, jede UMTS Anlage wird separat für sich bestätigt, aber nicht die Strahlungsintensität vorhandene Longitudinalwellen sind wissenschaftlich noch nicht endgültig nachgewiesen.</p> <p>Es handelt sich unzweifelhaft um hochfrequente Niederfrequente Strahlen. Im den 80ziger Jahren wurden diese nur Kriegsstrahlen militärisch eingesetzt.</p> <p>Siehe Moskau Bestrahlung der US Botschaft oder London Bestrahlung der Arbeiterviertel bei Streiks 5 g Technik Strahlungsintensität nicht bekannt.</p>	<p>Unter die Störfallverordnung fallen technische Anlagen (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe (z. B. Chlor) oberhalb einer sogenannten Mengenschwelle vorhanden sind. Ziel dieser Verordnung und somit auch Anwendungsvoraussetzung für den § 13b BauGB ist, einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen dem Störfallbetrieb und der schutzwürdigen Nutzung zu gewährleisten. Sendemasten fallen nicht unter diese Verordnung. Die Anwendungsvoraussetzungen sind somit erfüllt.</p>
C.4.52	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>3.3. Überlagerung bestehender Bebauungsplan</p> <p>Der Geltungsbereich "Erbrain IV." überlagert einen Teilbereich des am 13.2.1976 getretenen Bebauungsplanes Erbrain II"</p> <p>In diesem Überlagerungsbereich sind zum einen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen Teil ein Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss diese zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt und durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet überlagert. Siehe auch Kapitel 5.3.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>gerät durch die Überlagerung</p>	<p>Die Stellungnahme kann inhaltlich leider nicht nachvollzogen werden, sodass eine adäquate Antwort nicht möglich ist. Da es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsschritt jedoch um die freiwillige frühzeitige Beteiligung handelt, besteht im Rahmen der Offenlage die erneute Möglichkeit, zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen und den vorgebrachten Aspekt noch einmal nachvollziehbar darzulegen.</p>
	<p>4. Bedarfsermittlung</p>	
	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>4.6. Anrechnung von Innenentwicklungspotenzialen</p> <p>diese sind noch in Vorbereitung</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u> liegen nicht vor</p>	<p>Die Begründung ist dahingehend aktualisiert worden, dass sich das vorhandene Innenentwicklungspotenzial für das Wohnen in Form von Baulücken auf rd. 2,5 ha beläuft. Bei einer durchschnittlichen Aktivierungsrate von rd. 8,3 % in 5 Jahren ergibt sich daraus ein mittelfristiges Potenzial von ca. 0,21 ha.</p>
	<p>5. Konzeption der Planung</p>	
<p>C.4.53 <u>Text Bekanntmachung</u> 5.1. Städtebau Verschiedene Planungsalternativen geprüft. Geschosswohnungsbau wurde verworfen. Kleinteilige Lösung gesucht. Bedarf nach Einzel- und Doppelhäuser Der Erschließungsaufwand bei einer dreireihigen Bebauung ist aufgrund des Flächenzuschnitts recht hoch. Das Verhältnis zwischen Anzahl der möglichen Bauplätze und der für die Erschließung notwendigen Flächenversiegelung ergab sich der jetzt vorliegende Plan. <u>Kommentar Private</u> was ist hoch? Es fehlen die kalkulierten Erschließungskosten</p>		<p>Der angeführte Erschließungsaufwand bezieht sich nicht auf den monetären Erschließungsaufwand, sondern auf das Verhältnis von möglichen Wohneinheiten und der zur Erschließung dieser notwendigen Verkehrsflächen. Dieses erschien dem Gemeinderat der Stadt Heitersheim bei einer dreireihigen Bebauung als ungünstig, d. h. zu „hoch“. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird die Begründung entsprechend umformuliert.</p>
<p>C.4.54 <u>Text Bekanntmachung</u> 5.2. Nutzungen Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen- Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt und deckt sich außerdem mit der umgebenden Wohnbebauung. Darüber hinaus ist diese Nutzungsbestimmung Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB <u>Kommentar Private</u> Widerspricht dem Ziel einer Ausgewogenheit zwischen wohnen und arbeiten.</p>		<p>Die Begründung wird dahingehend konkretisiert, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) vorwiegend (und nicht ausschließlich) dem Wohnen dient. Eine Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Arbeiten wird allerdings aufgrund der Lage und Umgebungsbebauung nicht angestrebt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kein Spielplatz ausgewiesen</p> <p>Grillplatz unmittelbar am Sendemasten UMTS</p> <p>§ 6a BauNVO (Urbane Gebiete) Es wird ein neuer Baugebietstyp geschaffen, der dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen Einrichtungen die der Wohnnutzung nicht stören, dient</p>	<p>Auf die Ausweisung eines Spielplatzes wird aufgrund der angestrebten städtebaulichen Struktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie den jeweils zugehörigen privaten Gärten verzichtet.</p> <p>Sowohl der Grillplatz als auch der Sendemast befinden sich außerhalb des Plangebiets. Auch fällt der Sendemast nicht unter die Störfallverordnung, sodass beide Belange nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO dient vor allem der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen und ein Instrument zur Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Für das geplante Wohngebiet „Erbrain IV“ erscheint diese Art der baulichen Nutzung demzufolge nicht geeignet.</p>
<p>C.4.55</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.3. Erschließung/(Parkierung)</p> <p>Die Erschließung der nördlich gelegenen Wohngebäude erfolgt über die bereits bestehende Hattsteinstraße.</p> <p>Die in zweiter Reihe entstehenden Gebäude werden durch eine als Stich mit Wendeanlage ausgebildete neue Erschließungsstraße angebunden.</p> <p>Querschnitt von 6 m.</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung von Autofahrern, Fußgänger und Radfahrern. Wobei für den Kfz- Verkehr Schrittgeschwindigkeit gilt.</p> <p>Die konkrete Straßenplanung wird zum Offenlageentwurf erfolgen</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Hier ist ein Flaschenhals in der Kehre bei Flst. Nr. 6121 auf einer Länge von 50 m und einer Breite von 4.50 m es kommen keine zwei Fahrzeuge aneinander vorbei. Durch die Kehre muss ein Fahrzeug hin und her jonglieren, und der andere womöglich rückwärts zurück, schon immer bestanden Beeinträchtigungen durch Verengungen nach der Kurve bei Flst. Nr. 1411/2 und Flst. Nr. 1391</p> <p>fehlt!!</p>	<p>Eine Engstelle über die vorhandene Länge von ca. 40 m ist problemlos machbar, zumal die Engstelle in einer Geraden und gut einsehbar ist. Der Begegnungsfall Pkw / Pkw ist möglich. Lediglich der Begegnungsfall Pkw / Lkw ist auf diesen 40 m nicht möglich.</p>
<p>C.4.56</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Die angrenzenden Rebflächen müssen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>für den landwirtschaftlichen Verkehr gut erreichbar sein.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>"müssen" wie??</p>	<p>Die Erreichbarkeit der angrenzenden Rebflächen wird dahingehend sichergestellt, als dass sowohl der bestehende Wirtschaftsweg östlich als auch westlich des Plangebiets erhalten bleibt. Gleiches gilt für den Wirtschaftsweg, der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt. Es entfällt somit de facto lediglich der Rasenweg östlich der bereits bestehenden Wohnbebauung.</p>
C.4.57	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Aus diesem Grunde bleiben die vorhandenen Wirtschaftswege weitgehend erhalten.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Welche ?</p>	<p>Siehe C.4.56</p>
C.4.58	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Lediglich auf den südlich der bestehenden Wohnbebauung verlaufenden Wirtschaftsweg (Fist 6386) und einen östlich davon verlaufenden Teilabschnitt (Fist, 6380) wird im Zuge der Gebietsentwicklung verzichtet, da diese für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zwingend benötigt werden.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>müsste Flst. 6368 heißen</p> <p>Zwei bestehende Feldwege werden den Baugrundstücken zugeschlagen.</p> <p>Fist. 6380 ist stark frequentiert, siehe ausgefahrene Fahrspuren. Die Winzer nehmen diese Route gerne, weil der Dreck an den Traktoren auf dem Grasfeldweg sich löst, wo er sonst auf der betonierten Straße liegen bleibt.</p>	<p>Die Flst. Nr. wird korrigiert.</p> <p>Hinsichtlich der Versorgungswege lässt sich festhalten, dass der durch die Planung entfallende nördliche Teil des Flst. Nr. 6380, der als Rasenweg ausgebildet, offiziell nicht als Weg gewidmet ist. Für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist dieser nicht zwingend notwendig, da ausreichend alternative Erschließungswege bestehen. Siehe C.4.56 C.4.46</p>
C.4.59	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Die Zufahrt zu den Rebflächen erfolgt demnach entweder über den westlichen oder den etwas weiter östlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges.</p> <p>Darüber hinaus ist die neue Erschließungsstraße mit der Wendeanlage so geplant, dass auch hier der Wegeanschluss gewährt ist und bei Bedarf hergestellt werden könnte.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wie soll das funktionieren, wenn Vollern-</p>	<p>Die Wendeanlage endet unmittelbar nördlich des</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ter oder Traktor mit Anhänger fahren? In der Praxis nicht möglich.</p>	<p>bereits bestehenden Wirtschaftswegs. Es kann demzufolge wie geplant bei Bedarf ein Wegeanschluss hergestellt werden. Zudem ist die geplante Erschließungsstraße mit einer Fahrspurbreite von 5,0 m genauso breit wie der sich anschließende Wirtschaftswege, sodass auch diesbezüglich keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten wären. Die Ausführungen in der Begründung bleiben daher unverändert.</p>
<p>C.4.60</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>Private Stellplätze müssen grundsätzlich in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Zum Offenlageentwurf wiederum wird geprüft, ob und in welcher Form weitere Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum notwendig sind.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>1,5 pro WE.</p> <p>Die Straße ist 6 m breit und hat keine Fußgängerwege wie soll hier geparkt werden können?</p> <p>Fehlt - Ausweis von Besucherparkplätzen.</p>	<p>Aufgrund der einseitigen Bebauung ist für die neue Erschließungsstraße kein Gehweg vorgesehen. Sollte das Baugebiet jedoch nach Süden erweitert werden und die Straße eine beidseitige Bebauung erhalten, ist ein Gehweg anzulegen.</p> <p>Besucherparkplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen; ansonsten ist das Parken in der gültigen Straßenverkehrsordnung geregelt.</p>
<p>5.4 Belange des Immissionsschutzes</p>		
<p>C.4.61</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.4.1. Spritzmittelabdrift</p> <p>In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich größere Rebflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen.</p> <p>Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmittel ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung von der Behandlungsfläche zu achten.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Bei Raumkulturen Abstand zu Baufenster 5 Meter. Jedes Rebstück wird bis zu 14mal in der Zeit von Mai bis Mitte August Herbizide und Pestizide gespritzt.</p> <p>Zweimal erfolgt eine Unterstockspritzung mit Glyphosat.</p>	<p>Zur Ermittlung der Mindestabstände gilt seit dem 27.04.2016 die „Bekanntmachung zu Mindestabständen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02)“ des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit. Hiernach darf bei der Spritz- und Sprühmittelanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) – wie im vorliegenden Planfall – ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Die Begründung für diese Abstände liefern die auf Abdriftmessungen basierenden Modelle zur Exposition Dritter.</p> <p>Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass die im Bereich tätigen Landwirte ihren Pflanzenschutz gemäß § 3 des Pflanzenschutzgesetzes und nur nach guter fachlicher Praxis durchführen. Andernfalls wären bereits jetzt Teile der Anwohnerschaft und unbeteiligte Dritte in der Hattsteinstraße und der angrenzenden, teilweise als Wanderweg ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege von Spritzmittelabdrift betroffen.</p> <p>Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen, z. B. durch die zuständigen Landratsämter zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung werden dennoch verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m in allen Bereichen eingehalten. Erreicht wird dies zum Teil durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten privaten Grünstreifens und zum Teil durch die Anlage einer 5,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche. Um das Schutzniveau für das Gebiet noch zu erhöhen, sind außerdem ergänzende Heckenpflanzungen im Süden und Süd-Osten und in einem Teilbereich die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzgeräten vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p>
C.4.62	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.4.2. Schallschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Kernortes mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>Kommentar Private</u> Mulchen, Vollernter</p>	<p>Siehe C.4.41</p>
<p>C.4.63</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u> Die bestehenden Verkehrsmengen der Hattsteinstraße nördlich des Plangebietes lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird</p> <p><u>Kommentar Private</u> pauschale Aussage.</p>	<p>Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich keine abschließenden Aussagen zur Verkehrssituation treffen, da diese u. a. abhängig davon sein wird, wie viele Wohneinheiten letztlich realisiert werden und über wie viele Pkw diese Haushalte verfügen werden. Es wird aber weiterhin davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird.</p>
<p>C.4.64</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u> Auch mit Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet und einer Zunahme von rund 20 Bauplätzen werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehrsmengen und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Emissionspegel auf Änderungen der Verkehrslärmbelastungen relativ unsensibel reagieren. Eine Steigerung des Verkehrs um 10 % bewirkt beispielsweise bei ansonsten gleichen Randbedingungen nur eine... Steigerung der Emissionspegel um ca. 0,4 dB(A).</p> <p><u>Kommentar Private</u> bei 30 bis 40 Pkw Info Quelle fehlt.</p>	<p>Die zum Verkehrslärm erfolgten Annahmen erfolgen auf Basis der RLS 90, Richtlinien für den Lärmschutz auf Straßen.</p>
<p>C.4.65</p>	<p><u>Text Bekanntmachung</u> Die Bundesstraße B3 liegt ca. 700 m westlich des Plangebietes, sodass von dieser ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, schmalsten Stelle zwischen Baufenster und Rebfläche</p> <p><u>Kommentar Private</u> Pauschale Aussage. Vollernter fahren ab 4 Uhr morgens gibt es Dezibel- Einschränkungen?</p>	<p>Siehe C.4.41</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
5.5 Ver- und Entsorgung		
C.4.66	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.5.1.Trink- und Löschwasserversorgung</p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wasserdruck wird in den Sommermonaten knapp und Duschen eingeschränkt möglich</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der vorhandene Wasserdruck ist für das Baugebiet nicht ausreichend, sodass jedes neue Gebäude eine private Druckerhöhungsanlage benötigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>
C.4.67	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.5.2.Schmutzwasser</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation der Hattsteinstraße und im weiteren Verlauf der Weinbergstraße angeschlossen werden.</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Wird bezweifelt</p>	<p>Der vorhandene Schmutzwasser-Kanal in der Hattsteinstraße besitzt laut vorliegender Bestandspläne den Durchmesser DN 250 und ein Gefälle von 1,3 %. Dieser Schmutzwasser-Kanal ist nach Osten zu verlängern. Die Hattsteinstraße steigt nach Osten mit ca. 5 bis 6 % an. Für eine regelgerechte Ableitung des Schmutzwassers sind einerseits die vorhandenen Durchmesser und Gefälle ausreichend, andererseits ist das Straßengefälle ausreichend.</p>
C.4.68	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>5.5.3. Der Umgang mit Regenwasser bzw. eine möglicher Versickerung wird im weiteren Verlauf geprüft</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Versickerung bei dem Lössried nur langsam möglich</p>	<p>Siehe C.4.34</p>
9. Kosten		
C.4.69	<p><u>Text Bekanntmachung</u></p> <p>die voraussichtlichen Erschließungskosten werden zur Offenlage ermittelt</p> <p><u>Kommentar Private</u></p> <p>Liegt noch nicht vor.</p>	<p>Die voraussichtlichen Erschließungskosten sind ermittelt und in der Begründung entsprechend dargestellt. Es entstehen der Stadt Heitersheim Er-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		schließungskosten (Straßen- und Kanalbau, Wasserleitungen, Tiefbau, Breitband und Beleuchtung) im Umfang von rd. 1.2000.000 €. Die Stadt trägt zusätzlich die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.
	10. Städtebauliche Kennziffern	
C.4.70	<u>Text Bekanntmachung</u> Allg. Wohngebiet 8.314 <u>Kommentar Private</u> § 13 b BauGB max. 10.000 m ² für die Wohnbaufläche	Für die Berechnung der gemäß § 13b BauGB zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m ² ist zu beachten, dass sich diese aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ=0,3 und der Größe des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) von 8.314 m ² ergibt. Dies bedeutet, dass die zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall rd. 2.494 m ² umfasst und somit deutlich unter zulässigen Höchstgrenzen bleibt.
C.4.71	<u>Text Bekanntmachung</u> Private Grünfläche 516 <u>Kommentar Private</u> zählt nicht zur Ermittlung bis 10.000 m ²	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.72	<u>Text Bekanntmachung</u> Öffentliche Verkehrsflächen 1370 <u>Kommentar Private</u> zählt nicht zur Ermittlung bis 10.000 m ²	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.73	<u>Text Bekanntmachung</u> Geltungsbereich gesamt 10.200 <u>Kommentar Private</u> Nachweis der amtlichen Vermessung ist vorzulegen	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht dem durch die Stadt Heitersheim zur Verfügung gestellten Kataster. Veränderungen an dieser Grundlage sind nicht vorgenommen worden.