

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Ingeneurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Stuttgart 12.08.2020  
Name Stefanie Bäurle  
Durchwahl 0711 904-12107  
Aktenzeichen 21-2434.2/GP Ebersbach  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand nur per Email

☛ **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Unterer Wasen Süd" in Ebersbach a.d. Fils, Gemarkung Bünzwangen**  
Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB, Verfahren nach § 13b BauGB

Ihr Zeichen: 16150/001

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung:**

Bei jeder Bauleitplanung ist die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs.3 BauGB im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen. Dies ist bisher nicht in ausreichendem Umfang geschehen, so dass diesbezüglich insbesondere Ausführungen zum aktuellen Bedarf der Wohnbauflächen notwendig sind.

Zum Bedarf im Zuge der Voruntersuchung zur Entwicklung des Flächennutzungsplans ein Bericht verfasst (Stand 10.10.2017). In diesem wurde der Bedarf anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweisen erstellt. Nach der Darstellung in diesem Bericht scheint der Bedarf gegeben zu sein. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Bedarf stets aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen ist. Das heißt der

In Vorbereitung auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ebersbach an der Fils Anfang 2017 eine Voruntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Gesamtschau für das Stadtgebiet durchgeführt. Darin wurde der Bedarf für Ebersbach an der Fils anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise erstellt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist. Innerhalb der Untersuchung wurden auch Entwicklungspotenziale dargestellt. In einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden die Vorschläge der Planer und der Verwaltung diskutiert. Im Ergebnis konnte der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Vorschlägen folgen. Nach der Diskussion in den Ortschaftsräten war der Einstieg in ein förmliches Verfahren angedacht.

Mit der Einführung des § 13 b BauGB - ebenfalls im Jahr 2017 - veränderten sich die Zeitschiene für die Wohnraumschaffung erheblich. Die nun eröffnete Möglichkeit mit dem § 13 b BauGB kurzfristig Wohnraum zu schaffen wurde der angedachten Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde daraufhin zunächst zurückgestellt.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor-schlag
---------------	---	---------------------

- 2 -

Bedarf muss dahingehend noch aktualisiert werden. Reserven und Flächennutzungsplan-Restflächen müssen nochmals aktuell beschrieben werden.  
Es sollte hier insbesondere dargelegt werden, warum die noch im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehende Flächen (z.B. in Sulpach (ca. 3,2 ha)) nicht vorrangig entwickelt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 3 BauGB auszuweisen sind, sobald sie erforderlich sind. Dies ist hier offensichtlich der Fall, so dass empfohlen wird, die hierzu erforderlichen Bauleitplanungen (wie im Bericht „Voruntersuchung zur Entwicklung des Flächennutzungsplans“) einzuleiten.

Wir weisen darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs.3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.

Hinweis: Abteilung 8 -Denkmalpflege- meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle

Die Stadt Ebersbach gehört gemäß Regionalplan (PS 2.4.1) zu den „Orten mit verstärkter Siedlungstätigkeit“. Zum Siedlungsbereich der Stadt Ebersbach an der Fils gehört u.a. auch der Stadtteil Bünzwangen.  
Der Gemeinderat hat sich für eine Wohnbauentwicklung in Bünzwangen entschieden. Das Plangebiet „Unterer Wasen Süd“ bietet neben der städtebaulich sinnvollen Abrundung und Ausbildung des Ortsrands auch die Möglichkeit den geänderten Bedürfnissen an den Wohnraum gerecht zu werden. Die Bebauungskonzeption bietet neben den klassischen Bauweisen auch Voraussetzungen für bedarfsgerechte Wohnformen zur Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum. Die Flächenverfügbarkeit im Eigentum der Stadt erlaubt die rasche Aufsiedelung mit unterschiedlichen Wohnformen und kann damit einen Teil der starken Wohnraumnachfrage bedienen.  
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Bei künftigen Baulandentwicklungen wird das Baugebiet „Unterer Wasen Süd“ in die Bilanz einbezogen und das daraus resultierende neue Wohnbauflächenpotenzial berücksichtigt.

Planübersendung erfolgt

Kenntnisnahme

Wird berücksichtigt

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen  
z.H. Herrn Kriegeskorte

Stuttgart, den 19.08.2020  
Ansprechpartner/in: Frau Schmidt  
Telefon: +49 (0)711 22759-948  
E-Mail: [planung@region-stuttgart.org](mailto:planung@region-stuttgart.org)  
Aktenzeichen: 45.1/2020/cs

Vorläufige Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf **„Unterer Wasen Süd“** in **Ebersbach an der Fils - Bünzwangen**, gemäß § 13b BauGB  
Ihr Schreiben vom 27.07.2020

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart wird dazu am 30.09.2020 die offizielle regionalplanerische Stellungnahme beschließen, daher wurde um Fristverlängerung gebeten. Die Gewährung erfolgte Ihrerseits am 04.08.2020.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergeht folgende vorläufige Stellungnahme:

- 1. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.**
- 2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.**

Dem Beschlussvorschlag geht folgender Sachvortrag voraus:

Die Gemeinde Ebersbach an der Fils plant mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die wohnbauliche Entwicklung eines am südlichen Ortsrand des Ortsteils Bünzwangen gelegenen, ca. 3,5 ha großen Plangebiet. Errichtet werden sollen neben Mehrfamilienhäusern primär Einzel- und Doppelhäuser. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan die Ausweisung Öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Ortsrandeingrünung vor.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Kronenstraße 25  
70174 Stuttgart  
  
Hauptbahnhof (8 Min.)  
Telefon +49 (0)711 22759-0  
Telefax +49 (0)711 22759-70  
E-Mail/Internet:  
[info@region-stuttgart.org](mailto:info@region-stuttgart.org)  
[www.region-stuttgart.org](http://www.region-stuttgart.org)  
Verbandsvorsitzender:  
Thomas S. Bopp  
Regionaldirektorin:  
Dr. Nicola Schelling  
IBAN:  
DE28 6005 0101 0002 1997 06  
BIC/S.W.I.F.T-Code:  
SOLA DE 33 000  
Bankverbindung:  
Baden-Württembergische Bank

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor-schlag
---------------	---	---------------------

- 2 -

Bei der Gemeinde Ebersbach an der Fils, sowie deren Ortsteil Bünzwangen handelt es sich laut Regional-plan um eine Gemeinde im Siedlungsbereich. Dementsprechend gibt der Regionalplan eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Deren Berechnung für den Bebauungsplanentwurf "Unterer Wasen Süd" basiert auf einer anrechenbaren Fläche von 2,9 ha. Mit der Planung können 113 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Brutto-wohndichte von ca. 84 Einwohnern pro Hektar. Der festgelegte Wert von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial, das im rechtsverbindlichen Flächen-nutzungsplan nicht dargestellt ist. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist bei künftigen Wohnbauflächen-entwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.

Freiraumbezogene Belange sind nicht betroffen.

Gemäß KlimaAtlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche und in einem Gartenstadt- sowie Freilandklimatop.

Nach der Sitzung des Planungsausschusses wird Ihnen der Beschluss umgehend mitgeteilt.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen



Corinna Schmidt

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei künftigen Baulandentwicklungen wird das Baugebiet „Unterer Wasen Süd“ in die Bilanz einbezogen und das daraus resultierende neue Wohnbauflächenpotenzial berücksichtigt.

Der Verband Region Stuttgart kommt durch leicht veränderte Annahmen bei zugrundeliegenden Zahlen (Belegungsdichte mit zwei Nachkommastellen, Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, anrechenbare Fläche) auf eine andere zu erwartende Einwohnerzahl pro Hektar. Beide Berechnungen liegen im Ergebnis über der geforderten Bruttowohndichte gemäß Regionalplan.

Auf die Aussagen zum Klima im Umweltbericht wird verwiesen. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Eingriff soweit wie möglich minimiert. Hierzu gehören Durchgrünung mit Laubbäumen und flächenhafte Pflanzgebote sowie die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flach- und Pultdach. Die vorgesehene offene Bebauung mit Begrenzung der Gebäudelängen lässt die Kalt- und Frischluft weiterhin nach Norden in den bestehenden Ort zu und stellt insofern keine relevante Strömungsbarriere dar. In der Gesamtschau ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Wird berücksichtigt

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Landratsamt Göppingen · Postfach 809 · 73008 Göppingen

Ingenieurbüro  
Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Wasen Süd“  
in Ebersbach-Bünzwangen**  
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13 b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans wie folgt  
Stellung:

**I. Umweltschutzamt**

Naturschutz / Herr Spitz; Herr Lang, Tel. 202-2264; 202-2263

Bestandssituation:  
Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine bisher überwiegend landwirt-  
schaftlich als Acker und Grünland genutzte Fläche am südwestlichen Sied-  
lungsrand des Teilorts Bünzwangen. Im Norden schließt die bestehende  
Bebauung an, im Osten die Schlierbacher Straße sowie ein Spielplatz, der  
Teil des Bebauungsplanes ist. Im Süden und Westen befinden sich land-  
wirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Kreisstraße K 1419. Am südöstli-  
chen Rand grenzt ein Kleingartengebiet an.

Schutzgebiete:  
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und gesetzlich geschützte Biotope  
nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutz-  
gesetz (NatSchG) werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert. Mit-  
terweile liegt die im Rahmen der Offenlandkartierung 2017 landkreisweite  
Erfassung von mageren Flachlandmähwiesen (FFH-Wiesen) außerhalb von  
Natura 2000-FFH-Gebieten vor. Die betroffenen Grünlandflächen wurden  
dabei nicht als FFH-Grünland erfasst.

Artenschutz:  
Mit der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht Ein-  
verständnis. Die in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaß-  
nahmen (V1 bis V3) wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufge-



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

**Datum**  
25.08.2020

**Bauamt**

**Aktenzeichen**  
21 C 621.41

**Zuständig für Ihr Anliegen**  
Frau Hauerstein

**Dienstgebäude**  
Lorcher Straße 6  
73033 Göppingen

**Zimmer**  
316

**Telefon**  
07161 202-2117

**Telefax**  
07161 202-2190

**E-Mail**  
bauamt@lkgp.de

**Landratsamt Göppingen**  
Lorcher Straße 6  
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0  
Telefax 07161 202-1199  
www.landkreis-goeppingen.de

**Öffnungszeiten:**  
Montag 08.00 – 15.30 Uhr  
Dienstag 07.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 15.30 Uhr  
Mittwoch 07.30 – 12.00 Uhr  
Donnerstag 07.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 17.30 Uhr  
Freitag 07.30 – 12.00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Kreissparkasse Göppingen  
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79  
BIC: GOPS DE 6G

**USt-ID:**  
DE145469354

**Informationen zum Datenschutz:**  
www.lkgp.de/ds-info

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor-schlag
<p>nommen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.</p> <p><u>Eingriffskompensation</u>                  Obwohl bei beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes werden durch die Planung nicht tangiert.</p> <p><u>Eingrünung/ Grünordnerische Festsetzungen</u>                  Mit den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis. Die in den Pflanzlisten enthaltenen nicht heimischen Arten (Flieder, Rotdorn, Zierapfel) sollten im Bereich der am Übergang zur freien Landschaft vorgesehenen Pflanzgebote (südlicher und westlicher Rand) nicht verwendet werden. Positiv ist anzumerken, dass die am Übergang zur freien Landschaft vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen als öffentliche und nicht als private Grünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird bei Beachtung der oben angeführten Punkte zugestimmt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wäre es angebracht, die auf Flurstück 705/1 vorhandene Kleingartennutzung einer Prüfung auf die Zulässigkeit der dort vorhandenen baulichen Anlagen zu unterziehen und nicht genehmigte Anlagen beseitigen zu lassen.</p> <p><u>Abwasser</u> / Herr Steska, Tel. 202-2224                  Die Entwässerung des Plangebiets ist in der Begründung unter Punkt 10 beschrieben. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor der Einleitung ins öffentliche Gewässer vorzubehandeln. Ein Wasserrechtsverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen.</p> <p><u>Alllasten</u> / Frau Reinstadler, Tel. 202-2218                  Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - liegen keine Hinweise auf Alllasten oder alllastenverdächtige Flächen vor.</p> <p><u>Bodenschutz</u> / Frau Reinstadler, Tel. 202-2218                  Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Es handelt sich aber hier um Böden mit mittlerer bis hoher Bewertung für die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Daher wird angeregt, eine Aufbringung des anfallenden Oberbodens auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit einzuplanen und diese Maßnahme in das Ökokonto der Gemeinde aufzunehmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> / Herr Fuhrmann, Tel. 202-2242                  Das Plangebiet grenzt gebietsverträglich an die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Osten an. Südlich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Gegen die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet bestehen keine Bedenken. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden nicht vorgebracht.</p> <p>Im Hinblick auf <u>Grundwasserschutz</u> und <u>Oberflächengewässer</u> bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><b>II. Landwirtschaftsamt</b> / Herr Blessing, Tel. 202-2552</p> <p>Die Stadt Ebersbach an der Fils plant die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 3,5 ha am südwestlichen Ortsrand von Bünzwangen. Begründenswert ist die Vorgehensweise unter Anwendung von § 13 b BauGB aus landwirtschaftlicher Sicht, da in der Folge über das Plangebiet hinaus keine zusätzlichen Ausgleichsflächen herangezogen werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die in der Pflanzenliste genannten nicht heimischen Arten Zierapfel (Malus- Sorten), Weißdorn (Crataegus laevigata) und Flieder (Syringa vulgaris), werden ganz aus der Liste gestrichen.</p> <p>Die genannte Kleingartenanlage ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Eine separate Prüfung durch die Baurechtsbehörde der Stadt bleibt vorbehalten.</p> <p>Ordnungsgemäße Entwässerung wird im Rahmen der Fachplanung gewährleistet und im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zur Verwertung des Oberbodens aufgenommen. Die Maßnahmen sind bei der Aufstellung des Ökokontos einzubeziehen.</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird Berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt</p> <p>Aufnahme eines Hinweises</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor-schlag
---------------	---	---------------------

Der Landwirtschaft gehen durch das Vorhaben dauerhaft ca. 2,7 ha wertvolles Ackerland mit Ackerzahlen von mehr 60 Punkten verloren. Die Fläche ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur der Stufe II als überwiegend landbauwürdige Fläche eingestuft und sollte eigentlich für Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben. Wir regen an, dass der wertvolle Oberboden zumindest im Rahmen der Ökokonto-Verordnung an anderer Stelle für einen Oberbodenauftrag verwendet wird und dies außerhalb des Bebauungsplanes dem städtischen Ökokonto für künftige Ausgleichsmaßnahmen gutgeschrieben wird.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung soll die geplante „öffentliche Grünfläche“ am südlichen Ortsrand extensiviert und künftig durch die Landwirtschaft gepflegt werden. Die Fläche an sich stellt sich als Mißform dar. Aufgrund des gewählten „§ 13 b-Verfahrens“ regen wir auch hier an, die Extensivierung von bestem Ackerland außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen und diese Maßnahme dem städtischen Ökokonto gutzuschreiben. Der geplante Ausgleich berücksichtigt in seiner derzeitigen Form keine agrarstrukturellen Belange im Sinne des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der im Textteil mehrfach zitierte „sparsame Umgang“ mit Flächen und Boden erschließt sich uns aufgrund der geplanten „Grünflächen“ mit ca. 0,8 ha nicht.

An mehreren Stellen der uns vorliegenden Unterlagen ist die Abführung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers in ein südlich der K1419 noch zu errichtendes Retentionsbecken geplant. Auch hier wäre die Prüfung für eine Ökokontomaßnahme sinnvoll. Wir verweisen für die in der Zukunft noch geplante Maßnahme auf den § 15 Abs. 3 BNatSchG.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In südöstlicher Richtung befinden sich in etwa 400 m Entfernung noch zwei landwirtschaftliche Betriebe, die noch Bestandsschutz genießen. Um langfristig Nutzungskonflikte zu vermeiden, empfiehlt sich die Aufnahme folgender Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans: „Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können. Ebenso sind die ortsüblichen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen.“

**III. Straßenverkehrsamt / Frau Ziller, Tel. 202-5211**

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Im Bebauungsplan ist der Fußweg im Bereich des öffentlichen Spielplatzes mit einer Breite von 1,50 m ausgewiesen. Da vermutlich zukünftig in diesem Bereich vermehrt Fußgänger und Radfahrer unterwegs sein werden, empfiehlt das Straßenverkehrsamt eine Fußwegbreite von mind. 2,00 m, um so den Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Auch empfiehlt das Straßenverkehrsamt die Anbindung des Neubaugebiets mit einem Linksabbieger.

**IV. Landratsamt Esslingen – Straßenverwaltung / Frau Haug, Tel. (0711)3902-41153**

Der o. g. Bebauungsplan ist an der Außenstrecke der jetzigen K 1419 in Ebersbach-Bünzwanen vorgesehen.

Das geplante Baugebiet soll über eine neue Gemeindestraße mit einer Anbindung an die K 1419 erschlossen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wäre für die Erschließung über die jetzige Kreisstraße eine Aufweitung der K 1419 mit Aufstellflächen und Linksabbiegespur, was mit einem hohen Kostenaufwand verbunden ist, erforderlich.

Der Bedarf für Ebersbach an der Fils wurde anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise ermittelt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gegenüber einer Ackerfläche eine Aufwertung. Zudem steht die Fläche im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche. Die Aufwertung kann bei der Aufstellung des Ökokontos einbezogen werden

Die Fläche ist aufgrund der Topografie nur bedingt landwirtschaftlich nutzbar und bietet sich wegen der Verbindung zum Vorfluter an. Auch hier ist eine Einbeziehung in das Ökokonto vorgesehen.

Ein Hinweis zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen wird entsprechend des Vorschlags des Landwirtschaftsamtes aufgenommen.

Kein Handlungsbedarf

Der Fußweg ist mit 1,5 m ausgebaut und soll lediglich als Wegeverbindung gesichert werden. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Parkfläche, Gehweg und Verkehrsgrün, ist jedoch nicht verbindlich. Somit kann falls gewünscht auch ein Weg mit 2,0 m Breite erstellt werden. Ähnlich verhält es sich mit der Entscheidung zum Linksabbieger. Hier kann die Gemeinde von der Darstellung im Bebauungsplan abweichen.

An der Ausweisung als Wohnbaufläche wird festgehalten

Eine Einbeziehung in das Ökokonto wird vorgesehen.

Ein Hinweis wird aufgenommen

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
<p>Das Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt als Baulastträger der jetzigen K 1419 stimmt einer Erschließung über die Kreisstraße nicht zu bzw. sieht keinen erkennbaren Grund für eine Anbindung über die jetzige K 1419. Vom Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt wird angeregt, das geplante Baugebiet über die Schlierbacher Straße bzw. über die Kornbergstraße zu erschließen.</p> <p>Die jetzige K 1419 soll mit Wirkung zum 01.01.2021 zu einer Gemeindestraße abgestuft werden. Die Stadt Ebersbach wäre dann selbst Baulastträger und für den Bau, Unterhaltung und den Betrieb zuständig.</p> <p>Sollte das Baugebiet schon zuvor realisiert werden, wird ein Vertrag zur baulichen Anbindung zwischen der Stadt Ebersbach und dem Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt erforderlich um den Übergang zu regeln.</p> <p><b>V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung</b> / Herr Munk, Tel. (07331)304-208</p> <p>Beim zeichnerischen Teil des Bebauungsplans fehlt der Stand der Erhebung der Geobasisinformationen aus dem Liegenschaftskataster</p> <p><b>VI. Gesundheitsamt</b> / Frau Röck, Tel. 202-5334</p> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine fachlichen Einwände.</p> <p>Falls bei der Bebauung die Speicherung von Regenwasser in Zisternen angedacht sein sollte, wird um Beachtung der beigefügten Unterlagen (Merkblatt zur Speicherung von Regenwasser, Meldeformular „Nutzung einer Betriebswasseranlage im Haushalt“) gebeten.</p> <p><b>VII. Amt für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur</b> / Herr Vollmer, Tel. 202-5514</p> <p>das Amt 55 schließt sich dem Punkt 9.3 der Begründung zum Bebauungsplan an.</p> <p><u>9.3 Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)</u> Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist über die bestehenden Bushaltestellen „Siedlung“, an der Ebersbacher Straße am Ortsausgang Richtung Sulpach gelegen, gegeben. Der Durchstich zur Kornbergstraße ermöglicht eine direkte Wegeverbindung in Richtung dieser Bushaltestelle.</p> <p><b>VIII.</b> Die Stellungnahme der <b>Kreisarchäologie</b> wird gegebenenfalls nachgereicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Hauerstein</p> <p>Anlagen: Merkblatt zur Speicherung von Regenwasser - Meldeformular „Nutzung einer Betriebswasseranlage im Haushalt“</p>	<p>Damit auch das nähere Umfeld von der Anbindung an die K 1419 profitieren kann, ist auch eine Anbindung der Kornbergstraße erforderlich. Im Bestand ist bereits eine Anbindung an die Kornbergstraße vorgesehen. Gemäß der vorliegenden Planung soll diese Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer geöffnet werden.</p> <p>Durch die festgesetzte Verkehrsfläche ist die Stadt in der Lage flexibel zu entscheiden, ob ein Linksabbieger gebaut werden soll oder nicht.</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nicht vor dem Übergang an die Stadt.</p> <p>Wird eingetragen. Stand: März 2019</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf das Merkblatt wird aufgenommen.</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eintrag wird nachgeholt</p> <p>Ein Hinweis wird aufgenommen</p> <p>Kenntnisnahme</p>



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Freiburg i. Br., 24.08.2020  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 20-07930

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Unterer Wasen Süd", Stadt Ebersbach an der Fils, Teilort Bünzwangen, Lkr. Göppingen (TK 25: 7223 Göppingen)**

**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az. 16150/001 vom 24.07.2020

Anhörungsfrist 28.08.2020

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

Kein Handlungsbedarf

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme



<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvor- schlag</b>
----------------------	--	---------------------------------

<p>LGRB Az. 2511 // 20-07930 vom 24.08.2020 Seite 3</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Fassungen Gantenried I+II (LUBW-Nr. 23). Es besteht eine erhebliche Überdeckung des zu schützenden Grundwasserleiters (Löwensteinformation, kmLw) mit entsprechend hoher Schutzfunktion der Deckschichten. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>	<p>Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet ist bereits vorhanden. Nachdem keine Bedenken geäußert wurden besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



Landesnaturschutzverband  
Baden-Württemberg e.V.

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen  
z.Hd. Herr Kriegeskorte

Dachverband der Natur-  
und Umweltschutzverbände  
in Baden-Württemberg  
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und  
Umweltschutzvereinigung  
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Göppingen  
Lisa Schmid  
Krapfenreuterstraße 140  
73066 UHINGEN-DIEGELSBERG

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail

24.07.2020

28.08.2020

LNV-Ak-Goeppingen@lnv-bw.de

**Bebauungsplan „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach**  
**Stellungnahme des LNV Arbeitskreis Göppingen**

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte, sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Unterer Wasen Süd“ der Stadt Ebersbach. Der LNV Arbeitskreis Göppingen mit den darin vertretenen und anerkannten Naturschutzvereinigungen hat hier allerdings einige Kritikpunkte. Zunächst sehen wir die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB kritisch, da das Ziel dieses Paragraphen ursprünglich die Bekämpfung von Wohnungsnot war. Da aber auch bei diesem Bauvorhaben eine große Zahl an Bauplätzen für Einfamilienhäuser geschaffen wird, werden hier eher die Bedürfnisse von einkommensstarken Menschen befriedigt, denen bei Nichtdurchführung keinesfalls Wohnungslosigkeit drohen würde. Von einer Not kann also keine Rede sein, daher sollten für die Eingriffe an dieser Stelle auch unbedingt ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, wie im Umweltbericht aufgeführt und empfohlen. Als weitere Möglichkeiten schlagen wir hier die Ergänzung der Obstbaumreihe an der K 1419 und die Offenlegung und weitere Renaturierung des Schönbrunnbaches weiter südlich vor. Aufgrund der festgestellten Fledermausvorkommen sollten außerdem an den geplanten Mehrfamilienhäusern Fledermauskästen installiert werden. Außerdem sollten Nistkästen für Vögel an den laut Pflanzgebot vorgesehenen Laub- bzw. Ostbäumen angebracht werden.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt dargestellt werden, da sie im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Außerdem gilt unabhängig vom gewählten Verfahren das Gebot, nachteilige Umweltauswirkungen soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Da für das Bebauungsplanverfahren „Unterer Wasen Süd“ zunächst ein Normalverfahren vorgesehen war, wurde zu Beginn bereits ein Umweltbericht von der Planungsgruppe Ökologie und Information erstellt. Mit dem Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß den Vorschlägen aus dem Umweltbericht umgesetzt.

Es ist eine verdichtete Bauweise geplant wobei gleichzeitig die Ortsrandlage und der Übergang zum Bestand Beachtung findet. Trotz Verdichtung entsteht so eine verträgliche Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen gem. der Zielvorgabe § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern geschaffen. Für Ebersbach an der Fils wird gemäß Regionalplan eine Dichte von mindestens 60 EW/ha gefordert. Die Planung lässt genähert 78 EW/ha zu. Damit ist eine bauliche Dichte erreicht, die einen sparsamen Umgang mit Flächen und Boden zulässt.

Das Thema Renaturierung des Schönbrunnbaches und andere Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit dem anstehenden Gewässerentwicklungsplan und der Aufstellung des Ökokontos in gesonderten Verfahren behandelt.

Nach § 44 (5) BNatSchG können Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich umgesetzt werden, wenn bei einem Eingriff Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können. Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine vorgezogenen Maßnahmen erforderlich, da durch die geplanten Baumaßnahmen keine relevanten Quartiere zerstört werden. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen und Verbesserung der Lebensraumqualität wird jedoch empfohlen Vogel- und Fledermauskästen aufzuhängen. Dazu wird ein entsprechender Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntnisnahme

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Weiterhin sollte unserer Ansicht nach auch das Volumen der Retentionszisternen auch bei Gebäuden mit Dachbegrünung, die teilweise den Regenwasserablauf puffert, nicht verringert werden. Prognosen zufolge werden sich Starkregenereignisse zukünftig mehr, ebenso wie lange Phasen der Trockenheit, wie wir sie aktuell ebenfalls erleben. Durch Regenwasserzisternen, die im besten Fall für die Brauchwasserversorgung genutzt werden, kann hier ein großer Beitrag zur Schonung von Trinkwasserreserven und Abmilderung der Folgen extremer Wetterlagen durch den Klimawandel geleistet werden. In Bezug auf zunehmende Sommerhitze muss auch die Zulassung anthrazitfarbener Ziegel auf Dächern überdacht werden, da dunkle Farben Hitze eher speichern anstatt sie zu reflektieren. Wir bitten Sie, dies bei der Weiterführung des Verfahrens zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vera Brosche und Lisa Schmid

Das Baugebiet wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Trennsystem entwässert. Für die Ableitung von Regenwasser wird ein getrennter Regenwasserkanal mit Einleitung in eine zentrale Retentionsfläche außerhalb des Plangebiets erstellt. Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentliche Flächen im Baugebiet erfolgt über den Regenwasserkanal. Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt. Die erforderliche Zwangsentleerung der Zisternen wird ebenso festgesetzt, so dass auch bei kurz aufeinander folgenden Regenereignissen eine wirksame Rückhaltung gewährleistet ist. Neben der Rückhaltung des Regenwassers kann auch eine Brauchwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung oder Toiletenspülung) erfolgen und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Trinkwasserbewirtschaftung geleistet werden.

Durch die Zunahme extremer Wetterlagen und insbesondere durch lange Hitzeperioden verändern sich die Anforderung an unsere gebaute Umwelt in kürzester Zeit. Im Bebauungsplan sind deshalb hierzu Vorgaben aufgenommen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung (Pflanzgebote, Pflanzungen auf Baugrundstücken, Abschluss von Steingärten, Tiefgaragenüberdeckung) sowie Dachbegrünung bei Flach- und Pultdach sind als Maßnahme zur Klimaanpassung zu sehen.

Als weiterer Aspekt zur Klimaanpassung gewinnt der Grad der Strahlungsreflexion (Albedo) von Oberflächen an Bedeutung. Oberflächen, die die Sonneneinstrahlung nicht zurückstrahlen, sondern zu einem guten Teil absorbieren, heizen sich stark auf. Bauliche Strukturen werden so zum Hitzespeicher. Es gilt der Grundsatz, glatte und helle Flächen haben eine hohe Strahlungsreflexion und können dem sogenannten Wärmeinseleffekt entgegenwirken. Um die Rückstrahlwirkung von Oberflächen vergleichen zu können, ist es nötig, ihr Reflexionsvermögen zu quantifizieren. Eine umfängliche vergleichbare Kategorisierung von Oberflächenmaterialien ist jedoch bisher nicht bekannt. Damit fehlt der notwendige Indikator um Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien zu formulieren. Um die zukünftigen Bauherren für das Thema zu sensibilisieren, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Schöchlin, Martin <Schoechlin.M@lw-online.de>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 13:22  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen, Ebersbach

Unser Zeichen: K2/6811/Schö.  
-----

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang der Unterlagen und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung **nicht** betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Schöchlin  
Zweckverband Landeswasserversorgung  
Recht, Verwaltung, Liegenschaften  
stv. Abteilungsleiter  
Schützenstraße 4  
70182 Stuttgart

Tel.: +49 (711) 2175-1233  
Mobil:  
E-Mail: [Schoechlin.M@lw-online.de](mailto:Schoechlin.M@lw-online.de)  
Internet: [www.lw-online.de](http://www.lw-online.de)

Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Matthias Wittlinger, Uhingen  
Techn. Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Frieder Haakh  
Kaufm. Geschäftsführer: Oliver Simonek  
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart, HRA 12906  
USt-IdNr.: DE 147 794 282

Diese E-Mail kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der Adressat sind, sind Sie nicht zur Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen befugt. Bitte benachrichtigen Sie uns umgehend über den irrtümlichen Empfang.

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>  
**Gesendet:** Montag, 3. August 2020 10:34  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Cc:** info@kh-goeppingen.de  
**Betreff:** AW: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Guten Tag Herr Kriegeskorte,

wir bedauern, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes das nördlich angrenzend ausgewiesene Mischgebiet eingekesselt und in seiner Entwicklung beschränkt wird.

Konkrete Bedenken oder Anregungen haben wir nicht.

Freundliche Grüße

Claudia Kern  
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart  
Heilbronner Straße 43  
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220  
Fax: 0711 1657-873  
E-Mail: [Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de](mailto:Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de)  
Internet: [www.hwk-stuttgart.de](http://www.hwk-stuttgart.de)

Immer aktuell informiert: Antworten auf die wichtigsten Fragen des Handwerks rund um die Corona-Krise finden Sie hier: [www.hwk-stuttgart.de/coronavirus](http://www.hwk-stuttgart.de/coronavirus)



**Von:** Info <Info@hwk-stuttgart.de>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 11:42  
**An:** Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>  
**Cc:** AusgangInfo <AusgangInfo@hwk-stuttgart.de>  
**Betreff:** WG: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

**Von:** Gernot Kriegeskorte <[g.kriegeskorte@melber-metzger.de](mailto:g.kriegeskorte@melber-metzger.de)>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 11:41  
**An:** Info <[Info@hwk-stuttgart.de](mailto:Info@hwk-stuttgart.de)>  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Das Mischgebiet ist faktisch im Übergangsbereich ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Eine Einwicklung mit gewerblichen Betrieben ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebiets an ein Mischgebiet ist städtebaulich verträglich.

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



Regional gut versorgt. **EVF**

EVF GmbH & Co. KG - Postfach 440 - 73004 Göppingen

INGENIEURBÜRO MELBER & METZGER  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Großeislinger Straße 30  
73033 Göppingen  
www.evf.de

Telefon 07161 - 6101-273  
Telefax 07161 - 6101-199  
E-Mail hanna.post@evf.de

Hanna Post  
19.08.2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach-Bünzwangen  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Unterer Wasen Süd“. Gegen die Realisierung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Ziele gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

Im Planbereich unterhält die EVF die bereits eingezeichnete Gasversorgungsleitung. Der geplante Baumstandort im Leitungsbereich muss aufgrund der Wurzeln in der Leitungszone entfallen. Für die Pflanzungsgebote im Rahmen des Bebauungsplans verweisen wir auf unsere Bestandsleitungen und die einschlägigen Regelwerke für die Abstände zwischen Leitungen und Bäumen (Din 18920, DVGW GW 125 etc.). Hier werden abhängig von den Baumarten Abstände von bis zu 2,5 m zwischen Stamm und Leitung angesetzt.

Sofern die Grundstückseigentümer Interesse an einem Erdgasanschluss haben und aufgrund ausreichender Anschlussdichte die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, kann im Zuge der Erschließung das Erdgasnetz aus der Kornberg- oder Schlierbacher Straße erweitert und somit auch eine Versorgung mit Gas in Aussicht gestellt werden.

Zur genaueren Koordinierung bitten wir Sie uns rechtzeitig in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre EVF



Anlage

Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG - Sitz Göppingen - Registergericht Ulm HRB 53 1868  
Persönlich haftende Gesellschaft für die Energieversorgung Filstal Management GmbH - Sitz Göppingen  
Vorsitzender des Aufsichtsrates Oberbürgermeister Guido Till  
Geschäftsführer Dr.-Ing. Martin Bernhart - Registergericht Ulm HRB 53 3343 - Steuer-Nr. 63078 / 07102

Der genannte Baumstandort ist in diesem Fall nicht geplant, sondern im Bestand bereits vorhanden und soll gesichert werden. Bei Abgang des Baumes ist dieser zu ersetzen. Abweichungen von den angegebenen Standorten ist bei Neupflanzung zugelassen. Die Lage der Gasleitung wird im Falle einer Ersatzpflanzung berücksichtigt. Zur Klarstellung wird in der Begründung auf den einzuhaltenden Abstand zur Bestandsleitung eingegangen.

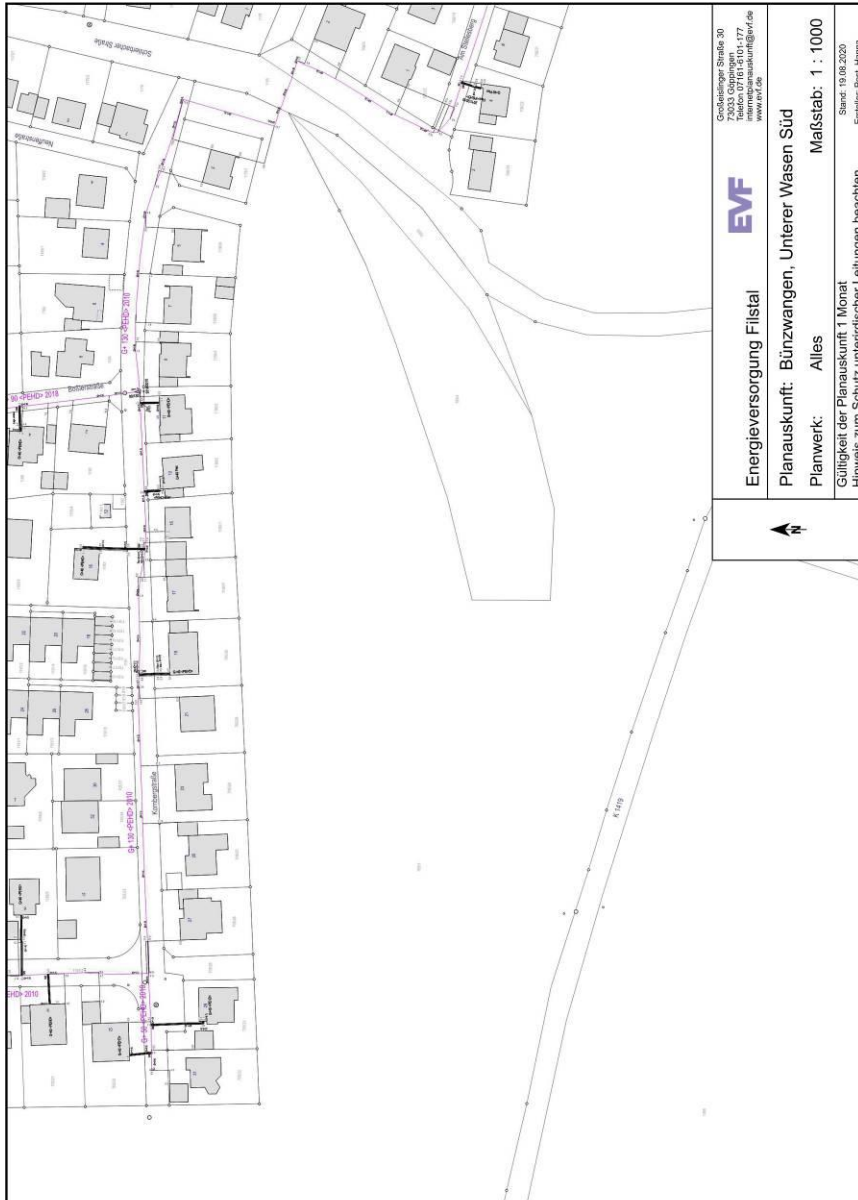
Kenntnisnahme



**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung**

**Beschlussvor-  
schlag**



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Herr Gernot Kriegeskorte  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-150  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: EG-13613

Seite 1/1

Datum  
31.07.2020

**Stadt Ebersbach an der Fils, Gemarkung Bünzwangen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Wasen Süd“**

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

**Vodafone BW GmbH**

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Jochen Bidlingmaier <jochen.bidlingmaier@albershausen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 28. Juli 2020 09:15  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Cc:** Ilka Sieder  
**Betreff:** AW: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung in diesem Verfahren. Seitens  
der Gemeinde Albershausen bestehen keine Bedenken oder  
Anregungen zum Planverfahren „Unterer Wasen Süd“  
Bünzwangen.

Freundlich grüßt

Jochen Bidlingmaier  
Bürgermeister

Gemeinde Albershausen  
Kirchstraße 1  
73095 Albershausen

Tel: 07161/3093-0  
Fax: 07161/3093-50

---

**Von:** Gemeinde@albershausen.de <Gemeinde@albershausen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 28. Juli 2020 08:35  
**An:** Jochen Bidlingmaier <jochen.bidlingmaier@albershausen.de>; Ilka Sieder <ilka.sieder@albershausen.de>  
**Betreff:** WG: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Freundlich grüßt Sie  
Magdalene Remshardt

Gemeinde Albershausen  
Kirchstraße 1  
73095 Albershausen  
Telefon Nr. 07161/3093-17  
Fax Nr. 07161/3093-50  
E-Mail: [magdalene.remshardt@albershausen.de](mailto:magdalene.remshardt@albershausen.de)

---

**Von:** Gernot Kriegeskorte <[g.kriegeskorte@melber-metzger.de](mailto:g.kriegeskorte@melber-metzger.de)>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 11:24  
**An:** [Gemeinde@albershausen.de](mailto:Gemeinde@albershausen.de)  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Stockburger, Alisa <a.stockburger@hochdorf.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 12. August 2020 14:45  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Betreff:** AW: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Unterer Wasen Süd". Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken oder Einwendungen seitens der Gemeinde Hochdorf vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Alisa Stockburger

Gemeinde Hochdorf  
Kirchheimer Straße 53  
73269 Hochdorf  
Tel.: 07153/5006-50  
Fax: 07153/5006-60  
Email: [a.stockburger@hochdorf.de](mailto:a.stockburger@hochdorf.de)  
Web : [www.hochdorf.de](http://www.hochdorf.de)

---

**Von:** Gernot Kriegeskorte <[g.kriegeskorte@melber-metzger.de](mailto:g.kriegeskorte@melber-metzger.de)>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 11:26  
**An:** info <[info@hochdorf.de](mailto:info@hochdorf.de)>  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie, im Zuge Ihrer Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, das Anschreiben an Sie und die zugehörigen Planunterlagen im PDF-Format.

Mit dieser E-Mail erhalten Sie folgende zugehörigen Planteile:

- Bebauungsplan mit Zeichenerklärung, in der Fassung vom 06.03.2020
- Textteil mit Begründung, in der Fassung vom 06.03.2020

Über diesen Link <https://hidrive.ionos.com/share/ym3uz90zeu> finden Sie folgende zugehörigen Planteile zum Herunterladen:

- Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), geplantes Wohnbaugebiet „Unterer Wasen Süd“, in der Fassung vom 06.06.2018
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach-Bünzwangen, in der Fassung vom 01.10.2016
- Geotechnische Untersuchung der BWU, in der Fassung vom 17.02.2020
- Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone III B)“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt)

Wenn Sie noch Fragen haben melden Sie sich bitte bei uns.

Mit freundlichem Gruß,

Gernot Kriegeskorte  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Maurer, Ute <Ute.Maurer@uhingen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 11. August 2020 10:25  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Cc:** Malcher, Markus  
**Betreff:** WG: Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen  
**Anlagen:** 01\_Bebauungsplan\_Unterer Wasen Süd.pdf; 02\_Textteil mit Begründung\_Unterer Wasen Süd.pdf; 00\_Anschreiben\_Stadt Uhingen.pdf

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,

die Stadt Uhingen hat keine Einwendungen oder Anregungen zu o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Maurer  
Hauptamt

Stadtverwaltung Uhingen  
Kirchstr. 2, 73066 Uhingen  
Tel.: 07161.9380-106  
Fax: 07161.9380-199

Mail: [ute.maurer@uhingen.de](mailto:ute.maurer@uhingen.de)  
Besuchen Sie uns auf: [www.uhingen.de](http://www.uhingen.de)

Die Informationspflichten gem. der DSGVO finden Sie unter folgenden Link:  
<https://www.uhingen.de/start.html>

Die in dieser Nachricht enthaltenen Informationen sind vertraulich. Sie sind nur für den beabsichtigten Empfänger bestimmt. Bitte benachrichtigen Sie den Absender, falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein sollten und löschen Sie diese Nachricht umgehend aus Ihrem System. Aus Rechts- und Sicherheitsgründen ist die in dieser E-Mail gegebene Information nicht rechtsverbindlich. Beachten Sie bitte, dass jede Form der unautorisierten Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail nicht gestattet ist.

---

**Von:** Gernot Kriegeskorte [mailto:g.kriegeskorte@melber-metzger.de]  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 11:36  
**An:** Info@uhingen  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie, im Zuge Ihrer Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, das Anschreiben an Sie und die zugehörigen Planunterlagen im PDF-Format.

Mit dieser E-Mail erhalten Sie folgende zugehörigen Planteile:

- Bebauungsplan mit Zeichenerklärung, in der Fassung vom 06.03.2020
- Textteil mit Begründung, in der Fassung vom 06.03.2020

Über diesen Link <https://hidrive.ionos.com/share/ym3uz90zeu> finden Sie folgende zugehörigen Planteile zum Herunterladen:

- Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), geplantes Wohnbaugebiet „Unterer Wasen Süd“, in der Fassung vom 06.06.2018

Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Gernot Kriegeskorte**

**Von:** Matthias Lipp <M.Lipp@gemeinde-wangen.de>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 13:55  
**An:** Gernot Kriegeskorte  
**Betreff:** Beteiligung am B-Planverfahren "Unterer Wasen Süd", Bünzwangen

Sehr geehrter Herr Kriegeskorte,

die Gemeinde Wangen bedankt sich für die Beteiligung im Verfahren und hat keine Anregungen oder Einwände zum Bebauungsplan.

Freundliche Grüße

Matthias Lipp  
*Bauen und Wohnen*

Tel.: 07161/91418-28  
Fax: 07161/91418-33  
e-Mail: [M.Lipp@gemeinde-wangen.de](mailto:M.Lipp@gemeinde-wangen.de)



**Gemeinde Wangen**  
Pfarrberg 2  
73117 Wangen  
[www.gemeinde-wangen.de](http://www.gemeinde-wangen.de)



Kein Handlungsbedarf

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

## Bürger 1

### Gernot Kriegeskorte

**Betreff:** WG: Bauvorhaben Ebersbach Bünzwagen WA2  
**Anlagen:**

**Von:** Holger-Andre Debicki <[holger.debicki@web.de](mailto:holger.debicki@web.de)>  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2020 14:17  
**An:** Albig, Roland <[albig@stadt.ebersbach.de](mailto:albig@stadt.ebersbach.de)>  
**Betreff:** Bauvorhaben Ebersbach Bünzwagen WA2

Guten Tag Herr Albig,

vor einiger Zeit hatte ich telefonischen Kontakt zu ihnen bzgl. des Bauvorhaben in Bünzwangen. Heute habe ich mit Freude vernommen, das der Entwurf des Bebauungsplans im Rathaus bei ihnen aushgehangen wurde.

Da wir uns für einen Bauplatz im WA2 (Pultdach-Haus) interessieren würde ich gerne eine Stellungnahme einbringen.  
Wir sind schon in massivem Kontakt mit Bauträgern zwecks der umsetzbarkeit unseres Bauvorhaben, sollten wir ein Grundstück in Bünzwangen erwerben dürfen.

Hierbei wurde uns von Bauträger Seite aus mehrfach angeraten auf sie zuzugehen und das Thema Dachbegrünung (bei Pultdach) einzubringen.

**Bauvorhaben:** Einfamilienhaus (Pultdach) mit Einliegerwohnung

**1.Anmerkung/Bedenken:** Dauerhafte Dachbegrünung (Pultdach) laut Bebauungsplan Entwurf "Unterer Wasen Süd"

Die Dachneigungsrichtung im WA2 bei den Pultdächer fällt Richtung Süden zur Straße hin ab. Äußere Gestaltung im WA2 umfasst ausschließlich Pultdächer, vermutlich aufgrund der Modernen Außenwirkung. Diese Dachbauform und deren moderne Ansicht wird durch die dauerhafte Begrünung und den abfallen Dachwinkel zur Straße hin aufgehoben.  
Ein extensiv begrüntes Pultdach auf das volle Draufsicht gewährt ist, wäre optisch wirklich nicht sehr ansprechend.  
Dadurch das die Grünfläche auf dem Grundstück zumindest mit 30% begrünt werden sollte, hätten sie bis auf Zufahrts- und Gehwege ja eine nahezu 100% begrünung des Geländes.  
Hier wäre als Alternative auch eine geeignete Dachentwässerung zu Entlastung der Umwelt denkbar.  
Mit ein paar hübschen Dachziegeln wäre die äußerliche Ansehnlichkeit dieser modernen Bauweise bestimmt um ein vielfaches Schöner.  
Hinzu kommt das der wirtschaftliche Effekt dem Ansehen und Nutzen nicht gerade die Waage hält.

**2.Anmerkung/Bedenken:**  
Die Gesamtkosten für das Grundstück zu Bauvorbereitung werden durch die Bodenklasse 6/7 und die damit verbundenen Erdaushubarbeiten, Bodenplatte/Kellererrichtung und Endlagerung Aushub nach erster Kalkulation ca. 250-400m³ für einen Keller mehr wie 120.000€ veranschlagen.  
Wenn nun noch 30.000€ für die Sonderbauform "zu begrünendes Dach (Pultdach)" und xx.xxx€ die Wasserschutzeinrichtung des Bodens hinzukommen, könnte das wirtschaftlich für eine Vielzahl von Familien schwierig zu meistern. Oder sie laufen während der Bauphase in eine Kostenfalle wenn ihnen das Vorab nicht transparent gemacht wurde.

**Begründung:**  
Moderne und Schöne Dachbauform wird durch die abfallende Dachneigung nach Süden (Richtung Straße) und die volle Draufsicht auf die extensive Dachbegrünung aufgehoben.  
(In einer Internetrecherche kann nachvollzogen werde wie ein Pultdach mit begrünung und voller draufsicht von der Straßenseite aussieht)  
Mehrkosten für die statische Dachkonstruktion und zu begrünenden Dachbauform stehen hier unserer Sicht nur schwer in einem wirtschaftlichen Verhältnis.  
Kalkulierte **Mehrkosten** zur dauerhaften Pultdachbegrünung belaufen sich auf gut 30.000€ wenn es zur Entwässerung geeignet werden sollte und auch demensprechend abgedichtet werden kann.

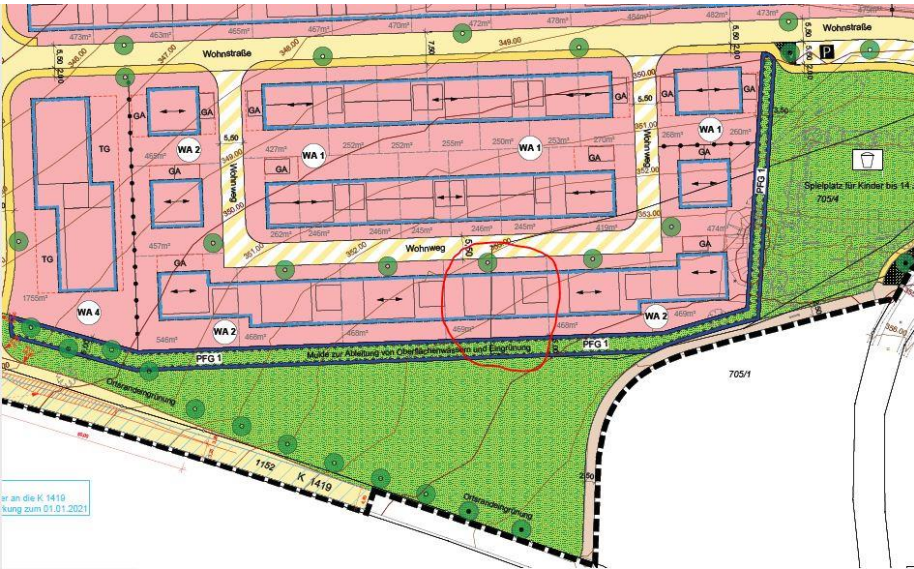
Durch die Ausrichtung der Traufe nach Süden wird die Wirkung der Gebäudehöhe zur offenen Landschaft reduziert. Die gestalterischen Bedenken werden zugunsten einer guten Solarausnutzung zurückgestellt.

Solaranlagen können durch die gewählte Ausrichtung des Daches so aufgeständert werden, dass Sie weniger stark in Erscheinung treten, da eine gegenläufige Aufstellung zur Dachneigung verhindert wird. Vermehrt werden Systeme mit Ost-West Ausrichtung verbaut um gleichmäßigere Erträge über den Tagesverlauf zu erzielen und übermäßige Stromspitzen zu vermeiden. Durch die Südausrichtung der Dächer wird diese Bauweise nochmals begünstigt. Es gibt inzwischen gute Lösungen für eine Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen. Der Begrünungsaufbau kann dabei gleichzeitig als notwendige Auflast zur Sicherung der Solaranlage dienen, was heikle Dachdurchdringungen überflüssig macht und zudem hohe Punktlasten verhindert. Gründächer sorgen zudem für eine niedrigere Umgebungstemperatur und leisten damit einen Beitrag zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas. Durch den Kühlungseffekt ergeben sich messbare Leistungssteigerungen bei Photovoltaikanlagen.

Durch die Zunahme extremer Wetterlagen und insbesondere durch lange Hitzeperioden verändern sich die Anforderung an unsere gebaute Umwelt in kürzester Zeit. Für Städte und Gemeinden wird eine an das Klima angepasste Siedlungsentwicklung immer wichtiger. Daher sind die Festsetzungen zur Durchgrünung (Pflanzangebote, Pflanzungen auf Baugrundstücken, Ausschluss von Steingärten, Tiefgaragenüberdeckung) sowie die Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern, als Maßnahme zur Klimaanpassung zu sehen. Zudem kann der Eingriff in den Boden dadurch minimiert werden.

Ein Pultdach kann im Vergleich zu einem Satteldach durch die einfache Konstruktion zunächst günstiger erstellt werden. Die mögliche Anrechnung der Pufferwirkung eines Gründachs auf das Zisternenvolumen wirkt sich ebenfalls positiv auf die Baukosten aus. Die Mehrkosten für eine Dachbegrünung werden daher als vertretbar erachtet.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor-schlag
<p>Wir freuen uns wenn sie unsere Anregung mit ihrem Kernteam einmal diskutieren können und es vllt. hier noch eine andere Möglichkeit gäbe.</p>  <p>Plan details include: Wohnstraße, Wohnweg, GA, WA 1, WA 2, WA 4, TG, PFG 1, K 1410, and a children's play area (Spielplatz für Kinder bis 14 J. 705/4).</p>		



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

### Zu Bürger 1

**Gernot Kriegeskorte**

**Betreff:** WG: Stellungnahme Unterer Wasen Süd WA2

**Gesendet:** Montag, 10. August 2020 18:40  
**An:** Albig, Roland <[albig@stadt.ebersbach.de](mailto:albig@stadt.ebersbach.de)>  
**Betreff:** Stellungnahme Unterer Wasen Süd WA2

Guten Tag Herr Albig,

wir hoffen sie können das super Wetter genießen und haben einen schöne Sommerzeit!

Wir möchten gerne noch eine Stellungnahme zum begründen Pultdach im WA2 abgeben.

Nach heutiger Rücksprache mit Fingerhuthaus und 3 weiteren Fachfirmen für Energieversorgungseinrichtungen ist es laut denen nicht möglich auf einem begrüntem Pultdach eine Photovoltaikanlage zu installieren.  
Bitte bringen sie diesen Punkt auf der Gemeinderatssitzung mit zur An- bzw. Absprache.  
Es wäre sehr schade wenn man beim modernen Bauen keine energieeffiziente Stromverbrauchs- bzw Erzeugungsanlage installieren kann.  
Somit wären dann KFW40+ und Passivbauweise von vorne herein ausgeschlossen.

Vielen Dank vorab und viele Grüße

Es gibt inzwischen gute Lösungen für eine Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen. Der Begrünungsaufbau kann dabei gleichzeitig als notwendige Auflast zur Sicherung der Solaranlage dienen, was heikle Dachdurchdringungen überflüssig macht und zudem hohe Punktlasten verhindert. Gründächer sorgen zudem für eine niedrigere Umgebungstemperatur. Durch den Kühlungseffekt ergeben sich messbare Leistungssteigerungen bei Photovoltaikanlagen.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

**Bürger 2**

31.07.2020

Stadtverwaltung Ebersbach  
Fachbereich Bauen u. Umwelt

73061 Ebersbach

Bebauungsplan "Unterer Wasen-Süd" in Ebersbach-Bünzwangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Grundsätzlich habe ich gegen die Bebauung der vorgesehenen Fläche keine Einwendungen, denn wir freuten uns vor ca. 40 Jahren auch, als wir einen Bauplatz im Unteren Wasen 11 bekamen. Die Plätze wurden durch Losentscheid durch Herrn Ortsvorsteher Grünenwald vergeben. Die Plätze Kornbergstr. 29 u. 31 (Litke u. Kurz) gab es noch nicht, denn sie waren als Spielplatz vorgesehen. Dieser wurde später in 2 Bauplätze umgewandelt.

**E i n s p r u c h** erhebe ich gegen die Straße, die aus dem Neubaugebiet in die Straße Unterer Wasen einmünden soll. Zwischen den Häusern Kornbergstr. 29 u. 31 befindet sich seit dem Verkauf des ehemaligen Spielplatzes ein Fußweg und dieser muss auch unbedingt so bleiben, denn eine Straße würde vor allem morgens und abends ein immenses Verkehrsaufkommen im Unteren Wasen bedeuten und wäre ein programmierter Unfallschwerpunkt.

Die meisten Bewohner der Kornbergstraße nehmen den Weg nach Ebersbach über den Unteren Wasen. Wenn dann noch die Autos, Fahrräder usw. des Baugebietes "Unterer Wasen-Süd" dazu kommen, käme ich aus meiner Garage nicht mehr auf die Straße, zumal sich bereits jetzt fast niemand an die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km hält. Außerdem parken in der Straße Unterer Wasen oft beidseitig Autos von Anliegern oder deren Besucher, was den Überblick zusätzlich erschwert.

Ich beantrage eine **Ortsbesichtigung** durch die zuständigen Herren vor der Genehmigung des Bebauungsplanes um die Situation in Augenschein zu nehmen. (Übrigens sind die Bewohner des Hauses Unterer Wasen 10 ebenfalls betroffen). Sie dürfen dann gerne mit meinem Auto eine Probefahrt aus meiner Garage auf die Straße machen, denn es ist bereits jetzt nicht einfach und das liegt – nebenbei bemerkt - nicht am Autofahrenkönnen, denn ich fahre fast täglich u. das bereits seit 50 Jahren unfallfrei!

Aus dem im Rathaus ausgelegten Plan ist nicht ersichtlich, wohin die Gebäude **entwässert** werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bewohner des Unteren Wasen bereits schon Hochwasser in den Kellern hatten und es ist niemand bekannt, dass irgendwann einmal größere Kanäle verlegt worden wären. Deshalb ist es dringend erforderlich, vor Baubeginn dies zu überprüfen und auf dem Plan einzuzichnen!

Mit freundlichen Grüßen

Der Verkehr wird sich auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrsgefährdende Situation ist nicht zu erwarten.

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird somit auch die Situation für die Grundstücke südlich der Kornbergstraße verbessert. Die Darstellung der Entwässerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Planung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der technischen Erschließungsplanung.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Anwaltskanzlei QuaaS & Partner

**Standort Stuttgart**

Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael QuaaS M.C.L.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht  
Richter im Senat für Anwaltsachen beim BGH a. D.

Rechtsanwalt Dr. Jens-M. Kuhlmann  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Alexander Kükk  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Trefz  
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Till Flachsbarth  
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Moritz QuaaS  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Peter Sieben  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwältin Nadine Elsässer, LL.M.  
Fachanwältin für Medizinrecht

Nichtanwältlicher Kooperationspartner:  
Dr. Otmar Dietz

Möhringer Landstraße 5 (Schiller-Haus)  
70563 Stuttgart (Vaihingen)  
Deutschland  
Telefon (0711) 9 01 32-0  
Telefax (0711) 9 01 32-99  
info@quaaS-partner.de

**Standort Dortmund**

Rechtsanwältin Dr. Heike Thomae  
Fachanwältin für Medizinrecht

Rechtsanwalt Frank Montag

Rechtsanwältin Kristina Schwarz

Märkische Straße 115 (K2 Bürocenter)  
44141 Dortmund  
Deutschland  
Telefon (0231) 22 24 28-30  
Telefax (0231) 22 24 28-31  
info-do@quaaS-partner.de

www.quaaS-partner.de

**Hinweis zum Datenschutz**  
Details zum Umgang mit personenbezogenen  
Daten und Ihren Rechten entnehmen Sie bitte  
unsere DATENSCHUTZERKLÄRUNG auf unserer  
Homepage.

Anwaltskanzlei QuaaS & Partner mbB Postfach 80 10 60 70510 Stuttgart

Stadt Ebersbach an der Fils  
Marktplatz 1

73061 Ebersbach

Vorab per Telefax: 07163/161-244

Rechtsanwalt Dr. Peter Sieben	Sekretariat Frau Kllic (0711) 9 01 32-21 sek.sieben@quaaS-partner.de	Unser Zeichen XX17/91/908
----------------------------------	---	------------------------------

17. August 2020 PS/mk

**Einwendungen gegen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach Bünzwangen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

17/08 2020 MO 15:25 FAX

002/007



Vollmacht erteilt und mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Eine auf uns lautende Vollmacht reichen wir auf Wunsch gerne nach.

Unsere Mandanten sind Eigentümer von mit Einfamilienhäusern bebauter Grundstücke in der Kornbergstraße und somit, mit Ausnahme vom Eigentümer Weigle, unmittelbare Angrenzer des geplanten neuen Baugebiets „Unterer Wasen Süd“ in Ebersbach-Bünzwangen. Namens und im Auftrag unserer Mandanten machen wir gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.03.2020 folgende **Einwendungen** geltend:

**1. Formale Rechtswidrigkeit**

Die Stadt Ebersbach an der Fils führt das Planaufstellungsverfahren als beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB durch. Dieses Verfahren setzt unter anderem voraus, dass der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde und mit dem Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> begündet wird. Die letztgenannte Voraussetzung ist vorliegend jedoch nicht erfüllt.

Für die Berechnung der zulässigen oder festgesetzten Grundfläche sind die § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO maßgeblich. Die zulässige Grundfläche ist somit die Grundfläche, die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB überbaut werden darf. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten oder zulässigen Grundfläche durch die in dieser Vorschrift genannten Anlagen ist auf die nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 maßgebliche Grundfläche anzurechnen. Dies folgt schon dar-

**Zu Punkt 1:**

Entsprechend den in der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung zu findenden Ausführungen besteht weiterhin die Auffassung, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllt sind, da bei der Berechnung der Grundfläche Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind und deshalb die anzurechnende Baufläche nicht größer als 10.000 m<sup>2</sup> ist.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Anwaltskanzlei Quaas  Partner

aus, dass § 13 b BauGB wie § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ausschließlich als Schutzkriterium auf den Bodenschutz, nämlich die zu versiegelnde Fläche, abstellt. Für eine Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelten Flächen spricht zudem § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB, wonach dann, wenn weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist, die Fläche maßgebend sein soll, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das heißt, bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Flächen sind auch die Nebenflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. Nach der Begründung zum Bebauungsplan umfasst das geplante Nettobauland ca. 2,1 ha. Bei der durchgehend festgesetzten GRZ von 0,4 ergebe dies 8.400 m<sup>2</sup>. Rechnet man die überbauten Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, mit, wird die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> überschritten werden und das gewählte Verfahren ist daher unzulässig.

### 2. Fehlender Bedarf

Unter Ziffer 3., 2. ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, es bestünde in der Stadt Ebersbach an der Fils Bedarf für weitere Wohnbebauung. Konkrete Anhaltspunkte für diese Behauptung enthält die Begründung jedoch nicht. Zudem wird völlig außer Acht gelassen, dass im Flächennutzungsplan schon seit Jahrzehnten ein Baugebiet „Alemannenstraße 2“ vorgesehen ist, dass in etwa eine gleiche Fläche hat. Gründe dafür, warum dieses schon vorgesehene Gebiet nicht für eine Überplanung vorgesehene ist, enthält der Bebauungsplan nicht. Es gibt auch keinerlei Erwägung dazu, wie durch eine Innenentwicklung und der Schonung von Außenbereichsflächen Wohnbebauung geschaffen werden könnte.

### 3. Erschließung

Die vorgesehene Erschließung, insbesondere der Anschluss an die Kornbergstraße und damit die mögliche Durchfahrt an die Straße Unterer Wasen entspricht keiner gerech-

### Zu Punkt 2:

In Vorbereitung auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ebersbach an der Fils Anfang 2017 eine Voruntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Gesamtschau für das Stadtgebiet durchgeführt. Darin wurde der Bedarf für Ebersbach an der Fils anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise erstellt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist. Innerhalb der Untersuchung wurden auch Entwicklungspotenziale dargestellt. In einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden die Vorschläge der Planer und der Verwaltung diskutiert. Im Ergebnis konnte der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Vorschlägen folgen. Nach der Diskussion in den Gremien wurde der Focus auf dieses Gebiet gelegt, da aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem 2009 ausgewiesenen und aufgesiedelten Baugebiet „Lange Wiesen“ und der Verfügbarkeit der Flächen dieser Fläche gegenüber dem Bereich an der Alemannenstraße der Vorzug gegeben wurde.

Mit der Einführung des § 13 b BauGB - ebenfalls im Jahr 2017 - veränderten sich die Zeitschiene für die Wohnraumschaffung erheblich. Die nun eröffnete Möglichkeit mit dem § 13 b BauGB kurzfristig Wohnraum zu schaffen wurde der angedachten Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde daraufhin zunächst zurückgestellt.

Die Stadt Ebersbach gehört gemäß Regionalplan (PS 2.4.1) zu den „Orten mit verstärkter Siedlungstätigkeit“. Zum Siedlungsbereich der Stadt Ebersbach an der Fils gehört u.a. auch der Stadtteil Bünzwangen. Der Gemeinderat hat sich für eine Wohnbauentwicklung in Bünzwangen entschieden. Das Plangebiet „Unterer Wasen Süd“ bietet neben der städtebaulich sinnvollen Abrundung und Ausbildung des Ortsrands auch die Möglichkeit den geänderten Bedürfnissen an den Wohnraum gerecht zu werden. Die Bebauungskonzeption bietet neben den klassischen Bauweisen auch Voraussetzungen für bedarfsgerechte Wohnformen zur Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum. Die Flächenverfügbarkeit im Eigentum der Stadt erlaubt die rasche Aufsiedelung mit unterschiedlichen Wohnformen kann damit einen Teil der starken Wohnraumnachfrage bedienen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

17/08 2020 MO 15:26 FAX

004/007

Anwaltskanzlei QuaaS  Partner

ten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Erschließungskonzept sieht zum einen die Anbindung an die Schlierbacherstraße sowie die Kreisstraße 1419 vor. Die geplante weitere Anbindung an die Kornbergstraße wird damit begründet, nur damit könne der gesamte Ort von der Anbindung an die K 1419 profitieren, durch Baumpflanzung jedoch eine Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung geplant sei. Diese Erwägung genügen auch nicht ansatzweise einer ordnungsgemäßen Abwägung. Es fehlt schon eine jegliche Erhebung dazu, mit welcher Verkehrsbelastung im Plangebiet bei den nunmehr vorgesehenen 108 Wohnungen im Laufe des Tages und zu welchen Uhrzeiten zu rechnen ist. Es fehlt damit schon jegliche Beurteilungsgrundlage zum einen für die von den dort schon jetzt wohnenden Eigentümern zu erwartenden Nachteile als aber auch etwaiger Vorteile für die späteren Bewohner des Plangebiets oder Anwohner anderer Gebiete. Es drängt sich jedoch auf, dass ein Großteil der Bewohner von Ebersbach-Bünzwangen, etwa aus dem Bereich der Silcherstraße, Haufstraße, Mörikestraße, Mozartstraße über die Jakob-Grünenwaldstraße und die Straße Unterer Wasen über den geplanten Anschluss auf die K 1419 fahren werden. Für den damit zu erwartenden Verkehr ist die vorgesehene Straße mit einer Breite von 5,5 m, ebenso wie der derzeit als reiner Fußweg vorhandene Durchstich nicht ausgelegt. Sowohl für die Bewohner der Kornbergstraße als auch der Straße Unterer Wasen sowie die Bewohner des entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser werden damit einen völlig unnötigen erheblichen Straßenverkehr mit den damit verbundenen Immissionen ausgesetzt werden. Die vorgesehene Verkehrsberuhigung mit zwei Bäumen wird allenfalls zu Verkehrsstockungen führen. Die Immissionsprobleme werden dadurch nicht verringert, sondern vergrößert.

Der Durchstich wird zudem der Weg für zahlreiche Kinder und Jugendliche zum Raichberg Schul- und Sportzentrum sein. Für diese wird der Durchstich nur dann ein sicherer Verkehrsweg sein, wenn die Nutzung auf Fußgänger und Fahrräder beschränkt bleibt.

Zu Punkt 3:

Der Verkehr wird sich zukünftig auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrsgefährdende Situation ist nicht zu erwarten.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 2,0 m Gehweg und 5,5 m Fahrbahn ausreichend dimensioniert um einen sicheren Ablauf zwischen allen Verkehrsteilnehmern zu gewährleisten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

17/08 2020 MO 15:26 FAX

005/007

Anwaltskanzlei Quaaas & Partner

Eine Engstelle mit hoher Verkehrsbelastung wäre demgegenüber eine dauerhafte Gefahr.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist auch noch nicht sicher, dass der Anschluss an die K 1419 überhaupt erfolgen wird. Gäbe es diesen nicht ist absehbar, dass als Haupterschließung des neuen Plangebietes der Anschluss an das bestehende Baugebiet Unterer Wasen fungieren wird. Der vorgesehene Durchstich wäre damit völlig überlastet, und es würde weiterer Verkehr über die Kornbergstraße geführt. In dem Fall gelten die vorstehenden Einwände entsprechend.

#### 4. Ableitung von Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung wird planungsrechtlich nicht gelöst.

Nach dem mit den Unterlagen vorgelegten geotechnischen Bericht des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen vom 17.02.2020 ergibt sich, dass im Baugebiet zum Teil felsige Schichten vorhanden sind und das Baugebiet ansonsten geringer wasserdurchlässige oberflächennahe Schichten besitzt und eine Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend nicht möglich ist.

Die Oberflächenentwässerung wurde bisher im Süden des Baugebiets Unterer Wasen in einem offenen Graben geführt. Das Oberflächenwasser kommt derzeit überwiegend aus dem Baugebiet „Lange Wiesen“, das nördlich davon gelegen ist. Die bisherige Entwässerungskonzeption sieht vor, südlich des neuen Plangebietes das Oberflächenwasser abzuführen. Damit wird aber das Gebiet „Lange Wiesen“, das sehr große Wassermengen bei Regen verursacht, nicht berücksichtigt, weil die größte Fläche des Gebiets dann in die Kanalisation der Schlierbacher Straße entwässern muss. Das wiederum hat zur Folge, dass evtl. Rückstaus in den bestehenden Gebäuden erfolgen können.

In der Begründung ist die vorab eingeholte Stellungnahme des Straßenbauamtes sinngemäß abgedruckt.

Aus der Begründung geht auch hervor, dass sich die Stadt Ebersbach an der Fils sowie mehrheitlich der Ortschaftsrat in Bünzwangen für eine Anbindung an die K1419 ausspricht.

Die K1419 soll mit Wirkung zum 01.01.2021 Gemeindestraße werden. Die Stadt Ebersbach ist dann für den Bau, Unterhalt und den Betrieb zuständig. Die Stadt Ebersbach an der Fils wird daher in eigener Regie eine abschließende Entscheidung treffen, ob ein weiterer Anschluss an die K 1419 bzw. spätere Gemeindestraße hergestellt wird.

#### Zu Punkt 4:

Es ist, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die geplante Trennentwässerung wird das Schmutzwasser jedoch deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden.

Die Ableitung des gesamten Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung des Vorfluters Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Genehmigung ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Anwaltskanzlei Quaaas  Partner

Nachdem die Einwender 2008/2009 mehrere Hochwasser im Bereich Unterer Wasen hatten, wurde der niederste Punkt „Buschweg“ in Bünzwangen baulich korrigiert. Am Buschweg laufen drei große Kanäle zusammen, weshalb das Hochwasser auftrat. Nun kommen weitere 104 Wohneinheiten dazu plus Oberflächenwasser. Eine neue Kanalberechnung hierzu wurde nicht vorgelegt. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass es bei Starkregenereignissen zu Rückstaus in den dort stehenden Gebäuden kommen kann. Eine valide Entwässerungskonzeption liegt bislang nicht vor.

#### 5. Beeinträchtigungen durch Neubauten

Entlang der Grundstücke der Einwender sieht der Bebauungsplan im dort geltenden WA 3 eine 1-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe bei Satteldächern von 3,7 m und eine Firsthöhe von 8,3 m vor. Zulässig ist jedoch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelänge bis zu 15 m. Weil die neue Bebauung südlich der bestehenden Einfamilienhäuser im Gebiet Unterer Wasen liegt und das Gelände zudem in südlicher Richtung ansteigt, wird dies die Nutzung der bestehenden Einfamilienwohnhäuser, deren Gärten ausschließlich nach Süden ausgerichtet sind, erheblich beeinträchtigen. Durch die Blockbildung bei Häuserfronten mit einer Länge bis zu 15 m werden diese Beeinträchtigungen noch verstärkt. Hier werden also Reihenhäuser ermöglicht, die zudem zu einer erheblich verdichteten Bebauung beitragen werden. Auch dies führt, insbesondere im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern, zu einer erheblich zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohnbebauung, die im Rahmen der Begründung überhaupt nicht abgewogen wurde.

Die vorgesehene Planung lässt insgesamt die Belange der angrenzenden Wohnbebauung weitgehend außer Betracht und entspricht nicht einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ soll an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird die Entwässerungssituation im Umfeld insgesamt verbessert und das Hochwasserrisiko minimiert.

#### Zu Punkt 5:

Die Entwicklung der Gebäudehöhen war Gegenstand der Bürgerbeteiligung im Vorfeld des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens. Die abgestufte Höhenentwicklung berücksichtigt die teils von den Anwohnern vorgebrachten Vorstellungen. Um einen möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung zu gewährleisten, wurden die Baufenster im WA 3 soweit wie möglich nach Norden verschoben. Die Höhenentwicklung wurde zugunsten der angrenzenden Bebauung zurückgenommen. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig, somit sind Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht zulässig. Reihenhäuser sind zugunsten einer besseren Durchlässigkeit daher nicht möglich. Die Beschränkung der Gebäudelänge ist erforderlich, da ein durchgängiges Baufenster festgesetzt ist. Die gewählte Längenbeschränkung von 15 m ist ein vertretbares Maß um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Zusammengenommen ermöglichen die Festsetzungen eine flexible Nutzung und schaffen einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung.



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

17/08 2020 MO 15:26 FAX

007/007

Anwaltskanzlei Quaaas  Partner

**6. Weitere Auswirkungen der Planung**

Mit der Schaffung von mehr als 100 neuen Wohneinheiten ist absehbar, dass die bisherige Infrastruktur des Teilortes Ebersbach-Bünzwangen nicht ausreichend sein wird. Die bestehende Kindertagesstätte wird die zusätzliche Anzahl von Kindern ebenso wenig aufnehmen können wie die existierenden Spiel- und Sportanlagen auf den höheren Bedarf ausgerichtet sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
- Dr. P. Sieben -  
Rechtsanwalt

F:\p\Documents\2020\August\Stadt Ebersbach an der Fils (Kurz u.a. - Stadt Ebersbach a. d. Fils wg. Bebauungsplan).final.docx

Zu Punkt 6:

Durch die räumliche Nähe zur Stadt Ebersbach ist eine Verbindung zur dortigen Infrastruktur gegeben, so dass auch der Bedarf an Betreuungsplätzen und Schulplätzen nicht alleine im Stadtteil Bünzwangen abgebildet werden muss, sondern im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Angebot zu sehen ist. Dies gilt auch für die Sportanlagen.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

### Bürger 3

**Lihs, Susanne**

**Von:** Albig, Roland  
**Gesendet:** Sonntag, 23. August 2020 14:31  
**An:** Lihs, Susanne  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Unterer Wasen Süd -Einwände und Bedenken-

Vorname Nachname Telefon

20.08.2020

**Betr.: Bebauungsplanentwurf „Unterer Wasen Süd“  
-Einwände u. Bedenken-**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keller,  
sehr geehrter Herr Albig,

Gegen den am 27.07.20 ausgelegten Bebauungsplan möchte ich den folgenden Einwand vorbringen:

Der Abstand der geplanten Garage im mir angrenzenden neuen Baugrundstück, bezogen zu meinem Grundstück, Flst.Nr. 705/33 ist zu gering. Dies steht im Gegensatz zu den Zusagen der Verwaltung u. ist daher nachteilig gegenüber allen anderen Anwohnern der Kornbergstrasse.

**Begründung:**  
Mein Haus steht aufgrund der nördlich gelegenen öffentlichen Parkplätze u. des mir bei der Baugenehmigung zusätzlich vorgeschriebenen weiteren Parkplatzes vor dem Haus, zwangsweise am südlichsten in der kompletten Häuserreihe der Kornbergstrasse.

In der öffentlichen Planungswerkstatt vom 20.02.19 wurde von Hr. Wernicke geäußert, dass der Abstand der aktuellen Grundstücksgrenzen im südlichen Bereich zu den neu geplanten Gebäuden (Baufenster), mindestens 10m betragen wird. Im aktuellen Bebauungsplan beträgt dieser nun ca. 8,5m, also schon etwas geringer wie zugesagt. Wird im neuen Baugrundstück nun zusätzlich u. wie lt. Planung vorgesehen eine Garage außerhalb des Baufensters im nördlichen Bereich gebaut bzw. möglich, verringert sich der Abstand auf nur noch 5m. So ist dies im derzeitigen Bebauungsplan dargestellt. Dies führt zu einer starken Beeinträchtigung der Sicht u. der Beschattung, ausschließlich auf meinem Grundstück.

Sowohl in der zu Grunde liegenden Variante 1 b der Bürgerbeteiligung vom 20.02.19, als auch in der Beschlussvorlage vom 09.03.20 sind alle Garagen immer zwischen bzw. seitlich zu den geplanten Häusern vorgesehen. Somit ist auch der zugesagte Abstand der Gebäude zu den aktuellen Grundstücksgrenzen, wenigstens noch annähernd gewährleistet.

Es überrascht mich sehr, dass dies im ausgelegten Bebauungsplan nun geändert wurde, zumal in der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates auf meine Anfrage bestätigt wurde, dass alle von dem zuständigen Planer, Hr. Wernicke getroffenen mündliche u. schriftlichen Zusagen weiterhin Gültigkeit haben.

Eine Garagenausfahrt im Bereich mit dem größten Gefälle, auf dem auch von allen Schulkindern frequentierten Bereich des Fuß- bzw. Radweges, wäre zudem eine erhebliche u. unnötige zusätzliche Gefahrensituation.

Ich bitte Sie, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und die Garage in dem neu geplanten Baugrundstück ebenfalls zwischen die Häuser zu legen, so wie bei den anderen Grundstücken auch.

Des Weiteren behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Bitte senden Sie mir eine Eingangsbestätigung zu und leiten Sie den vollständigen Text meiner Einwendung den Ratsgremien der Gemeinde zur Prüfung u. Stellungnahme zu.

Das Original dieses Schreibens ist zusätzlich per Post auf dem Weg zu Ihnen.

[Seite]

Die Entwicklung der Gebäudehöhen war Gegenstand der Bürgerbeteiligung im Vorfeld des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens. Die abgestufte Höhenentwicklung berücksichtigt die teils von den Anwohnern vorgebrachten Vorstellungen. Um einen möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung zu gewährleisten, wurden die Baufenster im WA 3 soweit wie möglich nach Norden verschoben. Die Höhenentwicklung wurde zugunsten der angrenzenden Bebauung zurückgenommen. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig, somit sind Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht zulässig. Reihenhäuser sind zugunsten einer besseren Durchlässigkeit daher nicht möglich. Die Beschränkung der Gebäudelänge ist erforderlich, da ein durchgängiges Baufenster festgesetzt ist. Die gewählte Längenbeschränkung von 15 m ist ein vertretbares Maß um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Zusammengenommen ermöglichen die Festsetzungen eine flexible Nutzung und schaffen einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung

Garagen sind in der Höhenentwicklung untergeordnet der Abstand von 5,0 m zur Grenze ist immer noch großzügig, so dass mit einer unverhältnismäßigen Verschattung durch die gebauten Garagen nicht zu rechnen ist.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
<p style="text-align: center;"><b>Bürger 4</b></p> <p>Stadtverwaltung Ebersbach Herrn Bürgermeister Keller Markplatz 1</p> <p>73061 Ebersbach a. d. Fils</p> <p style="text-align: right;">24. August 2020</p> <p><b>Unterer Wasen Süd – Stadt Ebersbach - Einwendungen</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Keller,</p> <p>hiermit erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Unterer Wasen-Süd“</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Das Baugebiet ist im Laufe der Beratungen immer größer geworden. Von rd. 34 Wohneinheiten über 76 (Grundlagenplan 1b) nun auf 108 Wohneinheiten. Das alles fällt zwar unter die kommunale Planungshoheit, ist für mich als Bürger allerdings kaum noch nachzuvollziehen.</li><li>2) Weiterhin ist der Bedarf nirgendwo nachgewiesen, die Stadt führt keine Nachfragelisten und hat seit 1974 eine Fläche im Flächennutzungsplan, (Alemannenstraße II) die bisher nicht entwickelt wurde. Das Gebiet ist erheblich kleiner als das Gebiet „Unterer Wasen Süd“. Das Ausweichen auf die Fläche im „Unteren Wasen“ ist allein darauf zurückzuführen, dass die gesamte Fläche Eigentum der Stadt Ebersbach ist und mit dem Verkauf der Fläche (Aussage des Stadtkämmerers in öffentlicher Sitzung im Gemeindehaus) die Finanzierung der neuen Mehrzweckhalle in Bünzwangen dient.</li><li>3) §13b BauGB besagt die erlaubte Fläche von 10.000 qm. Das Urteil von 08.12. 2016 besagt, dass nur die Baufensterflächen heranzuziehen sind. Allerdings ist die Grundlage, auf der das Urteil gefällt wurde, nicht identisch mit der Sachlage im jetzigen Baugebiet. Deshalb müssen auch Stellplätze, Garagen, Zufahrten mit eingerechnet werden. Um den Flächenverbrauch so gering als möglich zu halten, sind auch alle zu versiegelnden Flächen hier mit einzuberechnen. Auch weil landesrechtliche Bauvorschriften Stellplatzflächen zwingend vorgeben. Das Argument der untergeordneten Bauteile kann hier nicht angewandt</li></ol>	<p>Zu Punkt 1: Die Anzahl der Wohneinheiten ist lediglich ein prognostizierter Wert. Bei der Berechnung ist vor allem die bauliche Dichte in Form der gewählten Gebäudetypen entscheidend. Die Planung hat sich im Laufe der Diskussion immer wieder verändert. Die veränderte Gebietsgröße und die Entscheidung neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern zu geben, hat zu einer höheren prognostizierten Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung geführt.</p> <p>Zu Punkt 2: In Vorbereitung auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ebersbach an der Fils Anfang 2017 eine Voruntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Gesamtschau für das Stadtgebiet durchgeführt. Darin wurde der Bedarf für Ebersbach an der Fils anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise erstellt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist. Innerhalb der Untersuchung wurden auch Entwicklungspotenziale dargestellt. In einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden die Vorschläge der Planer und der Verwaltung diskutiert. Im Ergebnis konnte der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Vorschlägen folgen. Nach der Diskussion in den Gremien wurde der Focus auf dieses Gebiet gelegt, da aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem 2009 ausgewiesenen und aufgesiedelten Baugebiet „Lange Wiesen“ und der Verfügbarkeit der Flächen dieser Fläche gegenüber dem Bereich an der Alemannenstraße der Vorzug gegeben wurde.</p> <p>Mit der Einführung des § 13 b BauGB - ebenfalls im Jahr 2017 - veränderten sich die Zeitschiene für die Wohnraumschaffung erheblich. Die nun eröffnete Möglichkeit mit dem § 13 b BauGB kurzfristig Wohnraum zu schaffen wurde der angedachten Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde daraufhin Zeit zunächst zurückgestellt.</p> <p>Die Stadt Ebersbach gehört gemäß Regionalplan (PS 2.4.1) zu den „Orten mit verstärkter Siedlungstätigkeit“. Zum Siedlungsbereich der Stadt Ebersbach an der Fils gehören u.a. auch der Stadtteil Bünzwangen. Der Gemeinderat hat sich für eine Wohnbauentwicklung in Bünzwangen entschieden. Das Plangebiet „Unterer Wasen Süd“ bietet neben der städtebaulich sinnvollen Abrundung und Ausbildung des Ortsrands auch die Möglichkeit den geänderten Bedürfnissen an den Wohnraum gerecht zu werden. Die Bebauungskonzeption bietet neben den klassischen Bauweisen auch Voraussetzungen für bedarfsgerechte Wohnformen zur Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum. Die Flächenverfügbarkeit im Eigentum erlaubt die rasche Aufsidelung mit unterschiedlichen Wohnformen kann damit einen Teil der starken Wohnraumnachfrage bedienen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
<p>werden. Jede Wohneinheit bedingt zusätzlich Stellplätze und damit zu versiegelnde Flächen.</p> <p>Den 13b BauGB darf ich zitieren: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.“</p> <p>Der Bebauungsplan umschließt im Süden eine wesentlich größere Fläche als man dies als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ nach dem Bebauungsplan annehmen darf. Die gegenüberliegende Bebauung hört ungefähr in Höhe der jetzigen Erschließungsstraße auf.</p> <p>Die ersten Grundlagenplanungen haben auf einer Erschließungsstraße beruht mit beidseitiger Bebauung. Der nächste Entwurf war dann mit Stichstraßen nach Süden geplant, der nächste mit einer Ringstraße mit 78 Wohneinheiten, die heutige Planung weist allerdings 108 Wohneinheiten aus, ohne dass eine Planänderung erfolgte. Dies ist ein Widerspruch im Sinne der bebauten Ortsteile, da eine wesentlich größere Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen wird und damit eine nicht unerhebliche Flächenversiegelung vorgenommen wird.</p> <p>4) Bei der Erschließung war es so, dass in den Vorplanungen eine Ein- und Ausfahrt an der Schlierbacher Straße und eine zur Kornbergstraße geplant war. Ein Antrag aus dem Ortschaftsrat war dann die Anbindung an die K 1419, auch mit dem Hintergrund, dass die Anbindung an die Kornbergstraße entfallen kann. Ziel des Antragstellers war weniger Verkehr im neuen Baugebiet. Nun wird genau das Gegenteil erreicht. Die Anbindung an die Kornbergstraße mit Durchgangsverkehr, Emissionen Immissionen darf nicht kommen. Auch ist hier zur Realschule und zum Gymnasium ein Schulweg zu berücksichtigen, der durch erhöhten Verkehr gefährlich wird. Weiterhin wird zusätzlich ein Durchgangsverkehr aus dem Ort stattfinden, sei es um nach Schlierbach/Kirchheim u. T. zu gelangen, sei es um auf den Grünplatz zu fahren. Es handelt sich um mehrere hundert Fahrzeuge zusätzlich zu den Fahrzeugen aus dem neuen Baugebiet. Vor allem werden bisher Einwohner beeinträchtigt, die bisher an einer Wohnstraße wohnten.</p> <p>5) Allein der Lärm durch Straßenverkehr liegt bei ca. 65 dB und kann gesundheitliche Schäden erbringen. Diese Gefahr wird durch den Durchgangsverkehr gemäß der jetzigen Planung erzeugt, obwohl hierfür keine Notwendigkeit besteht. Vielmehr wäre ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer richtig. Das Argument der Stadt, dass die Anbindung des Baugebiets an den Ort damit gewährleistet ist, kann nicht gesehen werden, da die Anbindung über die Schlierbacher Straße und damit auch an den</p>	<p>Zu Punkt 3: Entsprechend der in der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung zu findenden Ausführungen besteht weiterhin die Auffassung, dass die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllt sind, da bei der Berechnung der Grundfläche Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.</p> <p>Ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB ermöglicht das Einbeziehen von Außenbereichsflächen, welche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Das Gebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an.</p> <p>Zu Punkt 4 und 5: Der Verkehr wird sich auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.</p> <p>Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrsgefährdende Situation ist nicht zu erwarten.</p>	

<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvor- schlag</b>
<p>Ort schon gewährleistet ist. Für ein Baugebiet in dieser Größe ist eine Anbindung an zwei Straßen ausreichend.</p> <p>6) Auf Grund von vollen Kanälen bei Starkregen wurde u.a. die Oberflächenentwässerung bisher im Süden des Baugebiets „Unterer Wasen“ in einem offenen Graben geführt. Das Oberflächenwasser kommt überwiegend östlich aus dem Baugebiet "Lange Wiesen. Die bisherige Konzeption sieht vor, südlich des Baugebiets „Unterer Wasen Süd“ das Oberflächenwasser zu entsorgen. Damit wird aber das Gebiet „Lange Wiesen“, das sehr große Wassermengen bei Regen verursacht, nicht berücksichtigt, da die größte Fläche des Gebiets dann in die Kanalisation der Schlierbacher Straße geleitet werden muss. Das wiederum hat zur Folge, dass Rückstaus in den bestehenden Gebäuden erfolgen können. Die Stadt benötigt hierzu zwingend eine Konzeption und Berechnung für das Oberflächenwasser und die Entwässerung in den öffentlichen Kanal und zwar während der jetzigen Planungsphase.</p>	<p>Zu Punkt 6: Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die geplante Trennentwässerung wird das Schmutzwasser jedoch deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden.</p> <p>Die Ableitung des gesamten Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung der Vorflut Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Genehmigung ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.</p> <p>Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ soll an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird die Entwässerungssituation im Umfeld insgesamt verbessert und das Hochwasserrisiko minimiert.</p>	<p>Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

## Bürger 5-8

Stadt Ebersbach an der Fils  
Herr Bürgermeister Eberhard Keller

Marktplatz 1  
73061 Ebersbach

Per Email: keller@stadt.ebersbach.de  
Per Telefax: 07163/161-244

Datum: 27.08.2020

**"Unterer Wasen-Süd" in Ebersbach - Bünzwangen: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
Mittellung von Einwänden und Widersprüchen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

um das Rechtsmittel einer Normenkontrolle nach § 47 VwGO nicht zu verirken und einer späteren Zulassung bei Gericht statthaf zu werden folgende Einwände zu dem von Ihnen veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplan "Unterer Wasen-Süd" in Ebersbach – Bünzwangen.

Der vorliegende Entwurf mit seinen textlichen Festsetzungen ist in sich nicht konsistent und der städtebauliche Wille der Gemeinde kann aus dem Bebauungsplan nicht eindeutig erkannt werden.

*Bezugnehmend auf „III. 2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung“: Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB den Begriff der "Wohnnutzung" zwar nicht definiert, jedoch ist dieser Begriff nicht identisch mit den Baugebietsbegriffen der BauNutzungsverordnung, die er in den §§ 3, 4 und 4a Baugebietstypen mit dominierendem Wohnnutzung geschaffen hat. Der vorliegenden Bebauungsplan, der nach § 4 BauNVO unter Ausschluss § 4 Absatz 3 BauNVO setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Nach Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs, dürfen nicht alle der in § 4 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen auch in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB enthalten sein. Er geht davon aus, dass die in § 4 Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen enthaltenen zusätzlichen Nutzungen zur Infrastruktur, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht ohne Weiteres zugelassen werden dürfen. Die für die infrastrukturelle Nutzung eines Wohngebiets gedachten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für*

In einem nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan können auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Damit die Flächen im Planbereich weitestgehend für Wohnzwecke zur Verfügung stehen, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

*kulturelle und gesundheitliche Zwecke, können nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs nur dann zugelassen werden, wenn eine Einzelfallprüfung zeigt, dass ihr Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange gering ist. Ich bitte um schriftliche Stellungnahme, welche Planungsabsicht durch die Definition „allgemeines Wohngebiet“ verfolgt wird und um Begründung warum aus Planungsicht nicht ein „reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt werden kann.*

Die Regelung des § 13 b BauGB wurde zur Erleichterung des Wohnungsbaus und Bekämpfung des Wohnraummangels geschaffen, der insbesondere durch die starke Zuwanderung entstanden ist. § 13 b BauGB bestimmt: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulassung von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Das Verfahren nach § 13b BauGB darf rechtmäßig nur in den Städten und Gemeinden angewendet werden, in denen ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit den Maßnahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann. Der EuGH hat klargestellt, dass es sich um einen relativen Größenfaktor handelt, weshalb es nach dieser Rechtsprechung ausgeschlossen sein dürfte, dass kleine Gemeinden ohne großen Siedlungsdruck gestützt auf § 13b BauGB eine Bruttofläche von ca. 2-3 ha ohne Umweltprüfung ausweisen dürfen. Denn der EuGH hat betont, dass das Kriterium der Nutzung „kleiner Gebiete“, das zusätzlich zu dem des Erlasses auf lokaler Ebene erfüllt sein muss, „im Verhältnis zu diesem räumlichen Zuständigkeitsgebiet eine geringe Größe“ aufweisen muss (so ausdrücklich EuGH, Urt. v. 21.12.2016, C-444/15, ABl. EU 2017, Nr. C 53,15 = juris Rn. 73). Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch bei § 13 b BauGB die Ziele der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung (s. § 1 Abs. 4 BauGB) zu berücksichtigen sind. Auch hat eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattzufinden (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Eine nachhaltige räumliche Entwicklung sollte mit der nötigen räumlichen Differenzierung durch eine raumordnungsplanerische Steuerung sichergestellt werden. Vermeidbar und kontrollierbar ist ein kommunaler Wettlauf um zusätzliche Flächenangebote im Freiraum, der im Widerspruch zu dem bundesgesetzlichen Grundsatz zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 S. 3 ROG sowie des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB stehen würde, nur, wenn dieses Tatbestandsmerkmal a) konkretisiert wird, indem Kriterien zur Bestimmung der Dringlichkeit, etwa anhand einer aktualisierten regionalen Bevölkerungs- und Zuwanderungsprognose festgelegt werden und b) auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung eine räumliche Differenzierung vorgenommen wird, indem bestimmte Städte oder Ballungsräume, für die anhand der genannten Kriterien ein dringlicher Wohnbedarf festzustellen ist, als landes- oder regionalplanerische Entwicklungsschwerpunkte festgelegt werden, in denen zur nachhaltigen Förderung der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung bestimmte Maßnahmen der Raumentwicklung angewandt werden.

Nach Rechtsauffassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen auch im Verfahren nach § 13 b BauGB zugelassen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den § 15 BauNVO verwiesen, welcher die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen regelt.

Die Gebietsstruktur und die Erschließung ist auf Wohnen ausgelegt. Im Hinblick auf zukünftige Flexibilität in der Entwicklung des Gebiets und der Vermeidung von Ausnahmegenehmigungen ist von der Festsetzung eines reinen Wohngebiets abzusehen. Das Allgemeine Wohngebiet bietet sich daher in dieser Lage an. Insbesondere im Übergang zum südlich angrenzenden Mischgebiet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung ergeben sich aus dem Gesetzestext selbst. Dabei ist unstrittig, dass dieses Instrument dazu geschaffen wurde mit erleichterten Verfahrensanforderungen die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung eines dringenden Bedarfs zu beschleunigen. Unstrittig ist auch, dass im Verdichtungsraum Stuttgart, zu dem auch Ebersbach gehört, dieser dringende Wohnbedarf besteht. Dies belegt auch die permanente Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen. Daher bedarf es dazu keiner weitergehenden Ausarbeitung oder Stellungnahme.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Bei den weiteren Voraussetzungen differenziert das Gesetz nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche. Die Grundfläche wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet. Bei der Flächenberechnung sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, einheitlich zu betrachten, d.h. die festgesetzte Grundfläche ist zusammen zu rechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Anstelle der Grundfläche tritt, wenn der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzungen enthält, die Fläche, die bei seiner Durchführung voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: Die zulässige Grundfläche bzw. GRZ definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf, und dient in erster Linie dem Bodenschutz. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten GRZ. Bei der GRZ handelt es sich um einen absoluten Wert. Rundungen sind nicht zulässig. Maßgeblich ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei ist die vertikale Projektion der Außenmaße einer oberirdischen baulichen Anlage als überdeckende Fläche heran zu ziehen. Bei Gebäuden mit schrägen Umfassungswänden ist die größte Grundrissausdehnung für die Überdeckung des Baugrundstückes maßgebend. Gleiches gilt für wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen wie z.B. Erker, Balkone, auskragende Geschosse oder ähnliches. Lediglich untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse, wenige Eingangsstufen, Wandpfeiler, Fensterbänke o.ä. können außer Betracht bleiben. Mit der BauNVO 1990 kann der Begriff der „Überdeckung“ nicht mehr im engeren Wortsinn ausgelegt werden. Das heißt auch unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen.

Der veröffentlichte Bebauungsplan "Unterer Wasen Süd" (Stand 06.03.2020) überschreitet das zwingend erforderliche Tatbestandsmerkmal der höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, das beschleunigte Verfahren ist somit nach §13b BauGB nicht zulässig.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1. Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Entsprechend der in der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung zu findenden Ausführungen besteht weiterhin die Auffassung, dass die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllt sind, da bei der Berechnung der Grundfläche Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

In Vorbereitung auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ebersbach an der Fils Anfang 2017 eine Voruntersuchung zur Entwicklung von Wohnbauflächen in einer Gesamtschau für das Stadtgebiet durchgeführt. Darin wurde der Bedarf für Ebersbach an der Fils anhand der Prüfkriterien der Plausibilitätshinweise erstellt. Es wurde deutlich, dass ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, der Wohnraumbedarf nicht zu decken ist. Innerhalb der Untersuchung wurden auch Entwicklungspotenziale dargestellt. In einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden die Vorschläge der Planer und der Verwaltung diskutiert. Im Ergebnis konnte der Gemeinderat in den wesentlichen Punkten den Vorschlägen folgen.



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Auch § 13b setzt die Forderungen der Umwidmungs-Sperrklausel nicht außer Kraft! Im Gegenteil erfordert jeder B-Plan nach §13b den akribischen Nachweis, dass eine Innenentwicklung nicht möglich ist und was die Gründe dafür sind - in extenso zumindest für Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, aber auch ungenutzte Grundstücke: Potenziale der Innenentwicklung, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, sind vorrangig zu nutzen (vgl. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg; LEP 2002) Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB). Das gilt nicht nur für den städtischen Bereich, sondern auch für ländliche Siedlungseinheiten z.B. mit nicht genutzter Bausubstanz von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben, Sicherung, Verbesserung und Erweiterung vorhandener Wohnfunktionen sind oft Voraussetzungen für eine wirtschaftlichere Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen, die sonst aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl, durch einen negativen Geburtensaldo oder Abwanderung der Wohnbevölkerung nicht mehr ausgelastet wären.

Ich bitte um schriftliche Stellungnahme und Nachweis, dass die oben genannten Bedingungen eingehalten und gleichzeitig die Potenziale der Innenentwicklung ungenügend sind. Ebenfalls ist der Nachweis der Erforderlichkeit zur Erschließung und Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Hierbei sind insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen durchzuführen (Mustereinführungserlass 2017).

Nicht nachgewiesener und belegbarer Bedarf anhand der veröffentlichten Unterlagen: Der Bedarf der Dringlichkeit einer Umwidmung und Erschließung eines derart großen Wohngebietes, welches von rund 34 Wohneinheiten über 76 nun auf 108 Wohneinheiten festgelegt wurde, könnte etwa anhand einer aktualisierten regionalen Bevölkerungs- und Zuwanderungsprognose festgelegt und nachgewiesen werden. Um diesen Nachweis zu erbringen bitte ich ebenfalls um schriftliche Stellungnahme Ihrerseits.

Als Gegenargument zu einer eventuell aufbereiteten Statistik Ihrerseits wird bereits jetzt das durch die Stadt Ebersbach in Auftrag gegebene „Integriertes Dorfentwicklungskonzept“ Ebersbach-Bünzwangen erstellt von WEEBER UND PARTNER, W+P GmbH, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Mühlrain 9, 70180 Stuttgart, Erhebungszeitraum 2018 – 2019, Veröffentlichung Sommer 2019 herangeführt. Die Inhalte sind Ihnen sicherlich bestens bekannt, deshalb lediglich ein kommentarloser Auszug:

„Integriertes Dorfentwicklungskonzept“ Ebersbach-Bünzwangen S.09ff: Demografischer Wandel : „Für Bünzwangen wurde mit dem Szenario 1 von 2017 bis 2030 ein Bevölkerungsanstieg von 99 Personen (= 5,1 Prozent) auf 2.040 Einwohner berechnet, mit dem Szenario 2 ein leichter Bevölkerungsrückgang um 42 Personen (= -2,1 Prozent) auf 1.899 Einwohner. Im Mittel ergibt sich daraus ein leichter Bevölkerungsanstieg von 23 Personen (= 1,2 Prozent) auf 1.964 Einwohner....“

Ebenso sind in diesem Dorfentwicklungskonzept drei potenzielle Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen: Das Gebiet "Hart" im Bereich nördlich der Römerstraße (1,7 ha), das mittlerweile realisierte Gebiet "Schlierbacher Straße-Ost" südlich der Straße "Am Stellesberg" (1,5 ha) und das Gebiet "Albershauser Straße" östlich der gleichnamigen Straße (0,7 ha). Darüber hinaus legt er am östlichen Ortsausgang ein mögliches Mischgebiet mit der Bezeichnung "Ortsstraße / Uinger Straße" fest (1,2 ha). Südlich dieser Kreuzung weist der Flächennutzungsplan ein Sportgelände aus.

Die Innenentwicklungspotentiale wurden erhoben. Weiter hat die Stadt eine Baulückenbörse eingerichtet um für Grundstückseigentümer eine günstige Plattform zu bieten, freie Grundstücke an den Markt zu bringen. Leider konnte dadurch die Flächenverfügbarkeit nicht verbessert werden. Weitergehende gesetzliche Möglichkeiten (z.B. Baugebot gem. § 176 BauGB) sind, weil sie einen starken Eingriff ins Eigentum darstellen, sehr konfliktbehaftet und daher für die zeitnahe Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Weitergehende Begründungen oder vertiefende Ausarbeitungen dazu sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist lediglich ein prognostizierter Wert. Bei der Berechnung ist vor allem die bauliche Dichte in Form der gewählten Gebäudetypen entscheidend. Die Planung hat sich im Laufe der Diskussion immer wieder verändert. Die veränderte Gebietsgröße und die Entscheidung neben den klassischen Bauweisen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern zu geben, hat zu einer höheren prognostizierten Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung geführt.

Mit der Einführung des § 13 b BauGB - ebenfalls im Jahr 2017 - veränderten sich die Zeitschiene für die Wohnraumschaffung erheblich. Die nun eröffnete Möglichkeit mit dem § 13 b BauGB kurzfristig Wohnraum zu schaffen wurde der angedachten Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde daraufhin zunächst zurückgestellt.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Zur Entwicklung als Wohnbaufläche ist als nächstes das noch nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet "Unterer Wasen Süd" (ca. 2,2 ha) vorgesehen, das westlich des Neubaugebiets "Schlierbacher Straße-Ost" liegt.

Seit 1974 ist eine Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt, (Alemannenstraße II) die bisher nicht entwickelt wurde. Das Gebiet ist erheblich kleiner als das Gebiet „Unterer Wasen Süd“.

**Ich bitte um Stellungnahme und Erläuterung welche Ausschlussgründe denn für die oben stehenden potentiellen Wohnbauflächen seitens der Stadt Ebersbach definiert wurden.**

Andernfalls wird unterstellt, dass das Ausweichen auf die Fläche im „Unteren Wasen“ allein darauf zurückzuführen ist, dass die gesamte Fläche Eigentum der Stadt Ebersbach ist und mit dem Verkauf der Fläche (Aussage des Stadtkämmerers in öffentlicher Sitzung im Gemeindehaus) die Finanzierung der neuen Mehrzweckhalle in Bünzwangen dient.

**Ermittlungs- und Bewertungsdefizite „Erschließungskonzept“: Gem. BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 2 Abs. 3**

Es stellt einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB dar, wenn die planbedingte Zunahme der Verkehrslärmbelastung durch die künftige Nutzung einer Erschließungsstraße als Basis für die Abwägung und den Satzungsbeschluss nicht aufgeklärt worden ist. Bei einem ausgewiesenen Baugebiet mit ca. 108 Wohneinheiten liegt es jedenfalls nicht von vornherein ohne nähere Ermittlung und Bewertung „auf der Hand“, dass eine zusätzliche Lärmbelastung durch die künftige Nutzung der Erschließungsstraße im abwägungsunerheblichen Bagatel- bzw. Irrelevanzbereich liegen werde. *Die vorgesehene Erschließung, insbesondere der Anschluss an die Kornbergstraße und damit die mögliche Durchfahrt an die Straße Unterer Wasen entspricht keiner gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.*

*Das Erschließungskonzept sieht zum einen die Anbindung an die Schlierbacherstraße sowie die Kreisstraße 1419 vor. Die geplante weitere Anbindung an die Kornbergstraße wird damit begründet, nur damit könne der gesamte Ort von der Anbindung an die K 1419 profitieren, durch Baumpflanzung jedoch eine Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung geplant sei. Diese Erwägung genügen auch nicht ansatzweise einer ordnungsgemäßen Abwägung. Es fehlt schon eine jegliche Erhebung dazu, mit welcher Verkehrsbelastung im Plangebiet bei den nunmehr vorgesehenen 108 Wohnungen im Laufe des Tages und zu welchen Uhrzeiten zu rechnen ist. Es fehlt damit schon jegliche Beurteilungsgrundlage zum einen für die von den dort schon jetzt wohnenden Eigentümern zu erwartenden Nachteile als aber auch etwaiger Vorteile für die späteren Bewohner des Plangebiets oder Anwohner anderer Gebiete. Es drängt sich jedoch auf, dass ein Großteil der Bewohner von Ebersbach-Bünzwangen, etwa aus dem Bereich der Silberstraße, Haufstraße, Mörkestraße, Mozartstraße über die Jakob-Grünenwaldstraße und die Straße Unterer Wasen über den geplanten Anschluss auf die K 1419 fahren werden. Für den damit zu erwartenden Verkehr ist die vorgesehene Straße mit einer Breite von 5,5 m, ebenso wie der derzeit als reiner Fußweg vorhandene Durchstich nicht ausgelegt. Sowohl für die Bewohner der Kornbergstraße als auch der Straße Unterer Wasen sowie die Bewohner des entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser werden damit einen völlig unnötigen erheblichen Straßenverkehr mit den damit verbundenen Immissionen ausgesetzt werden. Die vorgesehene Verkehrsberuhigung mit zwei Bäumen wird allenfalls zu Verkehrsstockungen führen. Die Immissionsprobleme werden dadurch nicht verringert, sondern vergrößert.*

Nach der Diskussion in den Gremien wurde der Focus auf dieses Gebiet gelegt, da aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem 2009 ausgewiesenen und aufgesiedelten Baugebiet „Lange Wiesen“ und der Verfügbarkeit der Flächen und dem Einfluss auf Vermarktung und Entwicklung dieser Fläche gegenüber dem Bereich an der Alemannenstraße, bei dem die Flächen in Privathand sind und aufgrund der Interessenlagen eine solche Entwicklung nicht gestatten, der Vorzug gegeben wurde.  
Durch die Ausweisung dieses Baugebiets wird die Entwicklung der anderen Wohnbauflächen nicht ausgeschlossen.

Der Verkehr wird sich zukünftig auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen ist nicht zu erwarten.

<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvor- schlag</b>
----------------------	--	---------------------------------

*Der Durchstich wird zudem der Weg für zahlreiche Kinder und Jugendliche zum Raichberg Schul- und Sportzentrum sein. Für diese wird der Durchstich nur dann ein sicherer Verkehrsweg sein, wenn die Nutzung auf Fußgänger und Fahrräder beschränkt bleibt.*

*Eine Engstelle mit hoher Verkehrsbelastung wäre demgegenüber eine dauerhafte Gefahr. Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist auch noch nicht sicher, dass der Anschluss an die K 1419 überhaupt erfolgen wird. Gäbe es diesen nicht ist absehbar, dass als Haupteerschließung des neuen Plangebietes der Anschluss an das bestehende Baugebiet Unterer Wasen fungieren wird. Der vorgesehene Durchstich wäre damit völlig überlastet, und es würde weiterer Verkehr über die Kornbergstraße geführt. In dem Fall gelten die vorstehenden Einwände entsprechend.*

Mit freundlichen Grüßen

Die Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass eine sichere Führung der Fußgänger wie auch des Fahrzeugverkehrs gewährleistet ist. Weiter kann mit Straßenverkehrsrechtlichen Regelungen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind, gesteuert werden.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
<p><i>ell</i> <i>-&gt; Kopie K. Albig</i></p> <p><b>Bürger 9</b></p> <p>73061 Ebersbach/Fils</p> <p>Herrn Bürgermeister Keller Stadt Ebersbach Marktplatz 1</p> <p>73061 Ebersbach/Fils</p> <p>22. August 2020</p> <p><b>Bebauungsplan Unterer Wasen Süd - Einwände</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Keller,</p> <p>zwischen 2008 und 2010 gründete sich auf Grund von mehreren Hochwässern die Bürgerinitiative in Bünzwangen. Nachdem wir nur durch eine Unterschriftenaktion die Stadt dazu bewegen konnten unsere Meinung zu den Hochwässern untersuchen zu lassen, erbrachte die Untersuchung die Notwendigkeit einer großen Baumaßnahme, um die Hochwässer zu mildern bzw. zu beseitigen.</p> <p>Nun sind die Bürger im Bereich „Unterer Wasen“, „Silcherstraße“, Ebersbacher Straße“ und „Im Tal“ wieder sehr beunruhigt, da mit 108 neuen Wohneinheiten im Baugebiet „Untere Wasen Süd“ und deren eine hohe Verdichtung und Versiegelung eine zusätzliche Belastung des Kanals erfolgt und auch das Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ mit der vorgesehenen Lösung keine Entlastung des Kanals erbringt. Im Gegenteil: Das Oberflächenwasser wird größtenteils in den Abwasserkanal in der Schlierbacher Straße entsorgt werden müssen, was wiederum Hochwassergefahr in verschiedenen Gebieten erbringen wird. (Auf Grund von vollen Kanälen bei Starkregen wurde u.a. die Oberflächenentwässerung bisher im Süden des Baugebiets „Unterer Wasen“ in einem offenen Graben geführt.</p>	<p>Entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die geplante Trennentwässerung wird das Schmutzwasser jedoch deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden.</p> <p>Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung des Vorfluters Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Genehmigung ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.</p> <p>Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Das Oberflächenwasser kommt überwiegend östlich aus dem Baugebiets "Lange Wiesen"). Um all das zu vermeiden, ist eine Kanalberechnung für diesen Bereich mehr als notwendig und zwingend. Nur so können die Besorgnisse der Bürger entkräftet werden.

Auch das Gebiet „Unterer Wasen Süd“ früher auch „Steingärten“ genannt (Servitudenbuch) wird bei der Erschließung und Bebauung der Stadt als auch den Erwerbem von Grundstücken noch Probleme bereiten und sicher auch hohe Kosten verursachen. Sei es die Erschließung als auch die Gründung beim privaten Hausbau.

Weiterhin hoffe ich, dass das künftige Baugebiet und dessen Einnahmen nicht nur dem Turnverein Bünzwangen zu Gute kommen. Auf den Eingemeindungsvertrag von 1974 darf ich verweisen. Daraus folgt, dass die zu erzielenden Grundstückseinnahmen auf der Markung Bünzwangen auch in Bünzwangen wieder zu investieren sind. Bünzwangen ist mehr als nur der Turnverein.

Als Mitverfechter des damaligen Eingemeindungsvertrags und mit mehr als 30 Jahre Ortschaftsrat und Gemeinderat liegt mir sehr daran, dass frühere Verpflichtungen und Verträge auch eingehalten werden. Immerhin hat der Turnverein Bünzwangen sein ca. halbes Vermögen der Stadt abgegeben. Die Stadt selbst finanziert die Mehrzweckhalle ausschließlich mit finanziellen Mitteln aus dem Vermögen des Ortsteils Bünzwangen.

Mit freundlichen Grüßen

Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird die Entwässerungssituation im Umfeld insgesamt verbessert.

Aufgrund der durchgeführten geologischen Untersuchung ist die Beschaffenheit des Untergrundes bekannt und damit der Umstand, dass partiell auch mit Fels zu rechnen ist.

Die Regelungen des Eingemeindungsvertrages sind bekannt. Die Stadt Ebersbach hat den Stadtteil Bünzwangen in der Vergangenheit bis heute mit Investitionen in verschiedene öffentliche Einrichtungen bedacht. Ferner dienen viele Einrichtungen der Stadt auch den Einwohnern des Stadtteils Bünzwangen. Der Einsatz der Erträge aus den Grundstücken im Stadtteil Bünzwangen obliegt am Ende dem Beschluss des Gemeinderats.

Kenntnisnahme

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

Stadtverwaltung  
-Bürgeramt- 27. Aug. 2020  
73061 Ebersbach a. d. Fils  
Eingang: 27.08.2020  
*luw.* *Albig*

### Bürger 10

Stadt Ebersbach an der Fils  
Bürgermeisteramt Herr Keller  
Bauamt Herr Albig

27.8.2020

Bünzwangen Unterer Wasen Süd /Neues Baugebiet  
Entwurf Bebauungsplanung-Öffentliche Auslegung

-Bezug: Entwurf der Bebauungsplanung Büro Melber & Metzger v. 6.3.2020

#### Meine Anregungen und Einwendungen

Als Anwohner in Bünzwangen Unterer Wasen 10 möchte ich folgende Anregungen und gleichzeitig Einwendungen vorbringen.  
Die vorgetragenen Punkte sind jedoch aus den vorgehenden Bürgerversammlungen zur Genüge bekannt und bisher in den vorliegenden Planentwurf nicht bzw. ungenügend realisiert.

#### Allgemein :

- Für die vorhandene Infrastruktur ausserhalb des neuen Baugebietes ist die geplante relativ verdichtete Bebauung mit überwiegend Doppel- und Reihenhäuser sowie etlichen Mehrfamilienhäuser, nicht vorhanden. Dies betrifft:
  - Verkehrswege in anschließenden Alt-Wohngebieten
- Verkehrsabfluss aus dem neuen Wohngebiet muss problemlos und ohne Risiken für alle Anwohner gelöst werden
- für die zu erwartende Einwohnerzahl – zu wenig PKW-Stell- und Parkplätze
- die Kapazität der vorhandenen Schule und Kita müsste vermutlich angepasst werden
- Abwasserprobleme in angrenzenden Wohngebieten sind angesichts der hohen Neu- Einwohnerzahl zu befürchten.

#### Im Einzelnen

##### 1. Verkehrswege


- 1.1.-Durchführung vom Baugebiet in die Kornbergstrasse zwischen Geb. 27 und 29
  - Durchführung meines Erachtens mit ca.6,50 m zu schmal für den zu erwartenden Verkehr aus dem neuen Baugebiet
  - Gefährdung Schulweg, Fussgänger, Radfahrer-

Der Bebauungsplan sieht in den örtlichen Bauvorschriften 1,5 Stellplätze pro Wohnung vor. Darüber hinaus ist es den künftigen Grundstückseigentümern unbenommen bei Bedarf auch mehr Stellplätze auf ihrem Grundstück zu schaffen.

Durch die räumliche Nähe zur Stadt Ebersbach ist eine Verbindung zur dortigen Infrastruktur gegeben, so dass auch der Bedarf an Betreuungsplätzen und Schulplätzen nicht alleine im Stadtteil Bünzwangen abgebildet werden muss, sondern im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Angebot zu sehen ist. Dies gilt auch für die Sportanlagen.

Die Gebietsstruktur und die Erschließungsanlagen sind auf Wohnen ausgelegt. Der Querschnitt der Wohnstraßen mit 5,5 m Fahrbahn und 2,0 m Gehweg ist dazu ausreichend dimensioniert.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------



-2-

wie soll dies bei 6,50 m Breite und ggf. 2 sich begegnende Fahrzeuge ohne Gefährdung (bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen) möglich sein.?

- Als Anwohner –Unterer Wasen 10- fühle ich mich beschwert, falls diese Durchführung realisiert würde.

- **Die Kreuzung vor meinem Haus** , sowie Unterer Wasen 11 (Schertlen) und Kornbergstr.27 (Sturm) , Kornbergstr. 29 (Lüdtke) und wird zu einer **Gefahrenquelle für alle Verkehrsteilnehmer:**  
In die Kreuzung Ein- und Ausfahrten von 4 Seiten  
Kreuzung ist jetzt schon unübersichtlich und würde bei Realisierung der Durchfahrt zusätzliches Gefährdungspotential erzeugen.

Zusätzlich sind bedingt durch eine zwingend erforderliche Rückwärtsfahrt aus den Garagen Unterer Wasen 10 und 11 die Kurven ( von 2 Seiten) nicht einsehbar- Kollisionen dort nicht zu vermeiden. Das ist schon jetzt ein Gefahrenpunkt !

**1.2. Ableitung des Verkehrs** -über Schlierbacherstrasse und/oder zusätzlich über die im Entwurf enthaltene Ausfahrt aus dem Baugebiet in die jetzige Kreisstrasse, empfohlen.

**1. Abwasserprobleme/ Gefahr von Überflutungen**

Vorausschicken möchte ich, daß ich vor einigen Jahren eine Überflutung im Keller hatte, da der vorhandene Kanal die Wassermengen bei Starkregen nicht mehr aufgenommen hatte. Daraufhin wurde der „offene Graben“ aus den „Langen Wiesen“ mit Umleitung des Wohngebietes Kornbergstrasse /Unterer Wasen - Richtung Sulpach erstellt. Nach Wegfall des Grabens muss alles durch die bestehende Kanalisation via Unterer Wasen-Kornbergstrasse und anschließende Alt-Wohngebiete .  
Mittlerweile hat sich die Wahrscheinlichkeit für Unwetter infolge der Klimaverschlechterung etc. noch erhöht !

Die vorhandene Kanalstruktur im gesamten Bereich der angrenzenden Wohngebiete bis hinunter zur Dorfmitte ist nach Meinung vieler Alt-Bünzswanger nicht dafür ausgelegt, die „Abwässer und Oberflächenwässer“ eines so grossen Neugebietes zusätzlich aufzunehmen. ( siehe auch Gutachten von BWU vorhandene Felsformation in 0,9 bis 5 m Tiefe )

Bei künftigen Entscheidungen betreffend die endgültige Planung der Bebauung bitte ich um Berücksichtigung der von mir und anderen Bürgern vorgetragenen Sachverhalte.

Der Verkehr wird sich zukünftig auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrsgefährdende Situation ist nicht zu erwarten.

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die geplante Trennentwässerung wird das Schmutzwasser jedoch deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden.

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung der Vorflut Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Genehmigung ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.

Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird die Entwässerungssituation im Umfeld insgesamt verbessert.

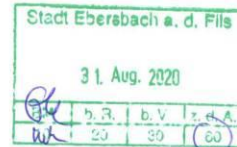
Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

## Bürger 11

25. August 2020

Stadtverwaltung Ebersbach  
zu Händen Herrn  
Bürgermeister Keller  
73061 Ebersbach  
Vorab Fax: 07163 161-244



Widerspruch gegen den „Bebauungsplan Unterer Wasen Süd“  
in Bünzwangen – Beschlussvorlage vom 09.03.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keller,

wir widersprechen hiermit dem Bebauungsplan Unterer Wasen Süd, da wir als direkte Anwohner unmittelbar betroffen sind, aus folgenden Gründen:

- **Die Häuser** in der Kornbergstraße liegen in einer Senke. Wir liegen am Nordhang, wo der Hang nach Süden ansteigt. Die vorgesehene 3-geschossige Bauweise in der zweiten und dritten Reihe mit einer Höhe von über 10 Metern nimmt uns das Licht und ist fast ein enteignungsgleicher Eingriff in unser Grundstück. Das geplante Baugebiet steht nicht im Einklang mit dem Stadtteil Bünzwangen, weil rechts und links der Ortsstraße keine Entwicklung stattfindet. Auch die enge Bebauung passt nicht in unser Landschaftsbild. Der dörfliche Charakter sollte erhalten bleiben. Aufgrund eines Flyers vom Dezember 2017 hat die Bürgerinitiative 450 Unterschriften von den Bünzwanger Bürgern gegen eine enge Bebauung, auch gegen Mehrfamilienhäuser im Unteren Wasen erhalten. Hier wurden noch von 78 Wohnungen gesprochen, jetzt sind es bereits 108 Wohnungen. Die Gegner der angedachten Bebauung befürworten genauso eine Bebauung wie in den „Lange Wiesen“.
- **Frischluftzufuhr:** In unseren Grundstücken haben wir, herkommend vom Wald, eine sehr gute Frischluftzufuhr, bei der auch die Bewohner bis zur Silber- und Hebelstraße profitieren. Die Mehrfamilienhäuser oder auch Reihenhausbebauung behindern diese Frischluftzufuhr und ist für uns alle nicht zumutbar.
- **Die Kanalisation** reicht bereits heute nicht aus. Das Niederschlagswasser von den „Lange Wiesen“ wurde durch ein Abflussrohr unter der Schlierbacher Straße zum Unteren Wasen übergeleitet. Das heißt: Bei Starkregen haben wir hinter unserem Grundstück einen Bach mit sehr viel Wasser. Das fließt dann munter weiter und auf die Ebersbacher Straße. Durch diesen Bach können die Schächte das Wasser nicht aufnehmen. Daher hatten schon verschiedene Anlieger Wasser im Untergeschoss. Auf Seite 29 der Beschlussvorlage 2020/31 steht, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und wegen des hochliegenden Bemessungswasserstands auch nicht zulässig ist. Für Baumaßnahmen, (auch Tiefbau), die bis unter den vorgeschlagenen Bemessungswasserstand reichen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Seite 1

Um einen möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung zu gewährleisten, wurden die Baufenster im WA 3 soweit wie möglich nach Norden verschoben. Die Höhenentwicklung wurde zugunsten der angrenzenden Bebauung zurückgenommen. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig, somit sind Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht zulässig. Reihenhäuser sind zugunsten einer besseren Durchlässigkeit daher nicht möglich. Die Beschränkung der Gebäudelänge ist erforderlich, da ein durchgängiges Baufenster festgesetzt ist. Die gewählte Längenbeschränkung von 15 m ist ein vertretbares Maß um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Zusammengekommen ermöglichen die Festsetzungen eine flexible Nutzung und schaffen einen städtebaulich und klimatisch verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung.

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes werden neue Schmutzwasserkanäle erstellt. Durch die geplante Trennentwässerung wird das Schmutzwasser jedoch deutlich reduziert und kann im Bereich der Kornbergstraße an das bestehende Netz angebunden werden.

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erfolgt über einen neuangelegten Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal leitet am westlichen Gebietsrand nach Süden unter der K 1419 hindurch in Richtung der Vorflut Schönbrunnenbach ab. Auf dem Flurstück Nr. 1088 - gut 100 m südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs - wird aufgrund der Topografie voraussichtlich ein terrassiertes (Kaskaden) Retentionsbecken zur Rückhaltung angelegt. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Amt für Gewässerschutz vorabgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Genehmigung ist durch das beauftragte Ingenieurbüro Schädel im Zuge der Erschließungsplanung noch zu erbringen.

Der Niederschlagsabfluss der südlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird oberflächlich über Ableitmulden am Rand des Wohngebiets dem Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Grundstücksflächen werden zur Entlastung der Entwässerungskanäle Retentionszisternen festgesetzt welche in Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das ankommende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Lange Wiesen“ wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Durch das Entwässerungskonzept im Neubaugebiet wird die Entwässerungssituation im Umfeld insgesamt verbessert.



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung	Beschlussvor- schlag
---------------	---	-------------------------

- **Feldweg** der Feldweg hinter unseren Grundstücken wird gerne von Spaziergängern, als Abkürzung zum Wald, als auch von Kindern, die zum Spielplatz wollen, genutzt. Der Feldweg wird von uns Anwohnern seit etwa 40 Jahren immer gemäht und in Ordnung gehalten.
- **Spielplatz:** Sollte die Bebauung, wie in der Beschlussvorlage für 108 Wohneinheiten ausgeführt werden, ist dieser Spielplatz viel zu klein und hauptsächlich nur für Kleinkinder gedacht. Es ist damit zu rechnen, dass viele Kinder kommen werden.
- **Kindergarten und Schule:** Bei so viel Zuwachs sind bestimmt auch der Kindergarten und die Schule viel zu klein.
- **Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehr:** Im Dorf gibt es einen Bäcker, an der Geflügelfarm einen Eierautomaten, auch mit Nudeln. Einen Automaten gibt es auch in der Ortsmitte mit ein bisschen Fleisch und Wurst. Für alles andere brauchen wir unser Auto. Die Busanbindung ist sehr schlecht.
- **Straße – B 10:** Bei 108 Wohneinheiten ist damit zu rechnen, dass mindestens circa 250 Einwohner und 150 Autos vorhanden sind, darunter viele Pendler nach Stuttgart oder Göppingen. Diese PKWs müssen alle zur Ebersbacher Straße. Das Abbiegen ist dort sehr schlecht, weil früh morgens sehr, sehr viele Autos aus Richtung Alberhausen kommen und nach Arbeitsschluss natürlich umgekehrt. Am idealsten wäre dann dort ein Kreisverkehr. Noch besser wäre eine Anbindung an die K 1419 (Schlierbacher Straße) Die B 10 ist schon lange mit diesem Verkehrsaufkommen nicht mehr ausreichend. Auch würde die Ausfahrt zur Kornbergstraße für die Schüler ein sehr gefährlicher Schulweg bedeuten.
- **Baugrund:** Wie uns bekannt ist, und auch nachgewiesen werden kann, war der Untere Wasen ganz früher ein Steinbruch. Als wir unser Haus als erstes 1978 mit dem Bau begonnen haben, kamen die Bagger beim Aushub auf Fels. Auch ein Geologe und Archäologe mussten angefordert werden, weil es sehr viel Schiefer, Kalksteinbänke und Versteinerungen gab. Alternativ wurden dann 50 cm Schotter auf die Felsen aufgetragen. Bei den nachfolgenden Häusern wurde die Höhe entsprechend angehoben. Dies ist auch in der Beschlussvorlage 2020/031, Seite 28 im geotechnischen Bericht eingehend beschrieben.

Wir widersprechen deshalb diesem Bebauungsplan. Die Stadt erhält doch dieselben Erlöse, egal ob 108 Wohneinheiten oder nur 70 Wohneinheiten entstehen. Unserer Meinung nach sollten Käufer auch erst einmal aus Ebersbach und mit Kindern bevorzugt werden. Auch mancher Käufer ist bestimmt auch an einem größeren Grundstück interessiert. Aus diesen aufgeführten Punkten möchten wir Sie bitten, den Bebauungsplan in diesem Ausmaß so nicht durchzuführen.

Mit dem Baugebiet wird der bestehende Spielplatz mit Bolzplatz planungsrechtlich gesichert und abschließend ausgeformt. Die Nutzergruppe wird auf Kinder bis 14 Jahren beschränkt. Eine Aufwertung des Spielplatzes ist geplant. Dazu sollen auch Mittel, die über das übliche jährliche Spielplatz-Budget hinausgehen, aus dem Baugebiet heraus zur Verfügung gestellt werden.

Durch die räumliche Nähe zur Stadt Ebersbach ist eine Verbindung zur dortigen Infrastruktur gegeben, so dass auch der Bedarf an Betreuungsplätzen und Schulplätzen nicht alleine im Stadtteil Bünzwangen abgebildet werden muss, sondern im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Angebot zu sehen ist. Dies gilt auch für die Sportanlagen.

Der Verkehr wird sich zukünftig auf alle Anbindungen verteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Zu- und Abfahrten mit dem PKW aus dem Neubaugebiet in Richtung Ebersbach an der Fils vermehrt über die geplante direkte Anbindung an die K 1419 erfolgen wird. Die Wegstrecke ist kürzer und eine freie Fahrt kann gewährleistet werden. In Richtung Ortsmitte (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung) werden die zukünftigen Bewohner eher über die Schlierbacher Straße fahren.

Insgesamt wird es durch die Planung zu einer Veränderung des Verkehrs kommen. Bei dem zu erwartenden Verkehr, handelt es sich jedoch um wohnverträglichen Ziel- und Quellverkehr. Eine unzumutbare Mehrbelastung auf der Straße Unterer Wasen oder gar eine verkehrsgefährdende Situation ist nicht zu erwarten.

Auf die Ausführung zum Baugrund im geotechnischen Bericht wird verwiesen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan vorhanden.

Da die Bauplätze im Eigentum der Gemeinde stehen, könne bei der Vergabe der Bauplätze Vorgaben getroffen werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Planung wird wie vorgesehen beibehalten.

<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvor- schlag</b>
<b>Es wurden weitere Stellen am Verfahren beteiligt, ohne dass diese im Rahmen Ihrer Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben haben (Stand 06.11.2020).</b>		