

Entwurf vom 16.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p>Landratsamt Böblingen (Schreiben vom 11.11.2019)</p>	<p>Baurecht</p> <p><u>Zeichnerischer Teil</u></p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> Im Plangebiet mit der Nutzungsschablone 3 wurde im nördlichen und südlichen Bereich eine Abgrenzung mittels einer Plandarstellung „Stacheldraht“ vorgenommen. In der Legende wurde unter Ziffer 8 vermerkt, dass es sich um eine Abgrenzung zur unterschiedlichen Dachform und Dachneigung handelt. Weder in der Nutzungsschablone noch im Lageplan lässt hier eine unterschiedliche Festsetzung erkennen.</p> <p>Wir bitten Sie, diesen Sachverhalt zu klären und im Plan entsprechend eindeutig darzustellen bzw. festzulegen.</p> <p><u>Doppelhäuser in Nutzungsschablone 3</u> Zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes sind die gemeinsamen Doppelhauspartner im Lageplan darzustellen. Dies kann beispielsweise durch einen dicken Strich erfolgen an den beidseitig angebaut werden muss. Sollte dies nicht erfolgen, kann es, auf Grund der individuellen Aufteilung (Doppelhauspartner), zu restlich verbleibende Einzelhaus- bzw. Kettenhausbebauungen kommen. Zudem müsste in jedem Fall eine Anbaubaulasten gefordert werden.</p> <p><u>Leitungsrecht LR1</u> Das im Lageplan dargestellte Leitungsrecht 1 zugunsten der Gemeinde zur Führung eines Regenwasserkanals sollte frühzeitig als Baulast gesichert werden.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p><u>Zu Ziffer I. 11. Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ...</u> Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Festlegung „dauerhaft wasserdurchlässiger Belag“ sollte näher definiert werden.</p>	<p>Die Symbollinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen trennt Bereiche mit verschiedener Hauptfirstrichtungen. Die Erläuterung in der Legende wird korrigiert.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p> <p>Die Doppelhausbebauung wird vollständig durch einen Bauträger hergestellt. Damit ist gewährleistet, dass die Doppelhäuser wie vorgesehen erstellt werden und es nicht zu übrigen Einzel- bzw. Kettenhausbebauungen kommt. Eine weitergehende Festsetzung wird nicht für notwendig erachtet. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung wird konkretisiert.</p>

Entwurf vom 16.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Zu Ziffer I. 11. Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen ...</u> Der letzte Teil des Satzes nach dem Komma sollte wie folgt geändert werden: „sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden“.</p> <p><u>Zu Ziffer II. 1. Dachdeckung und Dachbegrünung</u> Die Dachneigung bzw. Dachform der Garage ist festzusetzen. Gemäß den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen ist die Dachform Satteldach mit der zugehörigen Dachneigung definiert. Gilt diese Festsetzung nur für das Hauptdach oder auch für Garagen und Nebengebäude? Um Missverständnisse zu vermeiden sollte hier eine klare Regelung getroffen werden.</p> <p><u>Zu Ziffer II. 1. Dachaufbauten</u> Aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Unklarheiten sollte der Abstand der Dachaufbauten zur Traufkante geregelt werden, z.B. mind. 0,8 m zur Traufkante oder mind. 3 Ziegelreihen</p> <p><u>Zu Ziffer II. 3. Stellplätze</u> Die Festsetzung in Bezug auf den Stellplatz vor der Garage sollte überdacht werden, da eine Einschränkung, dass dies nur bei Einzel- und Doppelhäusern (mit einer Wohneinheit) möglich sein sollte, nicht unbedingt zielführend ist. Es würde eine größere Flächenversiegelung hervorgerufen werden. Denn dies würde unter Umständen bedeuten, dass die bei 2 Wohneinheiten notwendige 3 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden müssen, wenn z.B. eine Doppelgarage geplant wird, die einen Stauraum von 5m benötigt, der aber nicht als Stellplatz angerechnet werden darf.</p> <p><u>Zu Ziffer II. 5. Zisterne</u> Die Mindestgröße der Zisterne sollte u.E. festgelegt werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird bewusst nur die Dachform und Dachneigung der <u>Haupt</u>gebäude festgesetzt. Nebengebäude und Garagen können mit jeglicher anderer Dachform und Dachneigung hergestellt werden. Eine Konkretisierung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>In der Abwägung zwischen dem Ziel, möglichst viele Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken unterzubringen, um den öffentlichen Straßenraum freizuhalten und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann man zu dem Ergebnis kommen, dass der Flächenverbrauch bei zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht im Verhältnis zur gewünschten Wirkung steht. Die Anregung wird daher aufgenommen und die Festsetzung so geändert, dass gefangene Stellplätze grundsätzlich mitberücksichtigt werden können.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p>

Entwurf vom 16.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Naturschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da folgende Anregungen aus der Stellungnahme vom 30.11.2018 eingehalten wurden:</p> <p><i>Die untere Naturschutzbehörde sieht hier folgende Lösungsmöglichkeiten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Begrenzung der Gebäudehöhe (östlich, äußere Baulinie) auf eine Firsthöhe von max. 10m bei 2 Vollgeschossen (zur Reaktion der Kulissenwirkung)</i> <p><i>Die untere Naturschutzbehörde regt an:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Für Grünflächen gebietsheimische Gehölze zu verwenden</i> - <i>Festzusetzen, dass insbesondere die Gärten und Vorgärten gärtnerisch angelegt werden (keine reinen Steinflächen oder „Schottergärten“)</i> - <i>Eine Dachbegrünung für Garagen festzusetzen</i> <p>Die untere Naturschutzbehörde regt jedoch weiterhin folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Pflanzliste mit gebietsheimischen Gehölzen soll vorgegeben werden. - Das Flächenhafte Pflanzgebot PFG 1 wird eine öffentliche Fläche. <p>Landwirtschaft</p> <p>Unter Punkt 10 der Begründung sollte, unseres Erachtens, noch die digitale Flurbilanz (Vorrangflur Stufe und Vorrangflächen Stufe?) ergänzt werden. Die digitale Flurbilanz gibt, in Abhängigkeit der Erschließung, Bodenqualität, Hangneigung usw. die Wertigkeit einer Fläche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung an. Um eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange zu garantieren müssen die landwirtschaftlichen Belange ausreichend dargestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung, wonach ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten bei der Bepflanzung zu verwenden sind, wird als ausreichend angesehen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Ortsrandeingrünung soll bewusst auf den privaten Grundstücken erfolgen, da damit die Pflege gesichert ist. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die digitale Flurbilanz (Vorrangflur Stufe und Vorrangflächen Stufe) wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

Entwurf vom 16.07.2019 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Da durch das Plangebiet ca. 2ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche der Produktion entzogen wird, bestehen auf Seiten der Landwirtschaft Bedenken gegen vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p><u>Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung</u> <u>Bodenschutz, Altlasten, Grundwasserschutz, oberirdischer Gewässer</u></p> <p>Keine Ergänzungen und Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. In Abwägung mit dem aktuell vorhandenen Wohnbauflächenbedarf muss unter Berücksichtigung fehlender Alternativen im Innenbereich der landwirtschaftliche Belang zurücktreten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 04.11.2019)</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere §1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie §1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß §26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Regelungen finden in der Begründung ausreichend Berücksichtigung.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Planes erhält das Regierungspräsidium Stuttgart eine Mehrfertigung zugeschickt.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 28.10.2019)</p>	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachbestandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 16.07.2019 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>3 Hinweis, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), welche überwiegend von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden von wenigen Metern überlagert werden. Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken hervorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 16.07.2019 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4.	<p>Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 14.10.2019)</p>	<p>Der Planungsausschuss der Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 13.11.2019 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Wohnbauflächenpotenzial wird bei der zukünftigen Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt.</p>

Entwurf vom 16.07.2019 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
5.	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 10.10.2019)</p>	<p>Stromversorgung Erdgasversorgung</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 21. November 2018 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme vom 21.11 2018:</u></p> <p>Stromversorgung</p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich mehrere 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW. Die Erdkabel sind im beiliegenden Planausschnitt blau markiert.</i></p> <p><i>Unsere Erdkabel bitten wir lagerichtig im Bebauungsplan aufzunehmen und beantragen die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.</i></p> <p><i>Die elektrische Erschließung des Gebiets erfolgt über Erdkabel. Die Kabellegungen können in öffentlichen Flächen erfolgen. Voraussetzung für die Kabellegung ist das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten von den Bauherren getragen werden.</i></p> <p><i>Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.</i></p> <p><i>Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <hr/> <p><u>Abwägungsbeschluss vom 16.07.2019:</u></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Erdkabel liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und sind damit ausreichend gesichert. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

Entwurf vom 16.07.2019 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><i>In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns zugesandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am Bebauungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen und uns die entsprechenden Detailpläne zu gegebener Zeit zuzusenden.</i></p> <p>Erdgasversorgung</p> <p><i>Im Geltungsbereich sind keine Erdgasleitungen vorhanden.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme. Die Netze BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt und rechtzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen informiert.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

Entwurf vom 16.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2020

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Gemeinde Altdorf (Schreiben vom 08.11.2019)
- Stadt Holzgerlingen (Schreiben vom 28.10.2019)
- Stadt Waldenbuch (Schreiben vom 23.10.2019)

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Weil im Schönbuch, den 24.03.2020

Wolfgang Lahl
Bürgermeister