

Bebauungsplan "Westlich der Eyacher Straße" in Rottenburg am Neckar – Eckenweiler Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 14.03.2016 bis zum 13.04.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus Gründen des Datenschutzes im Folgenden ohne Nennung des Namens aufgelistet. Dem Ortschafts- und Gemeinderat liegt zur Abwägung eine entsprechende Auflistung/ Zuordnung der Namen vor.

Lfd. Nr.	Bürger	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1.	Schreiben vom 12.04.2016 Anwaltskanzlei	<p>Nach Prüfung der von Ihnen ausgelegten und im Internet zum Download zur Verfügung gestellten Unterlagen gebe ich namens und im Auftrag meines Mandanten folgende</p> <p style="text-align: center;">A n r e g u n g e n</p> <p>zu diesem Bebauungsplanverfahren:</p> <p>Die Grundstücke meines Mandanten, d.h. sein Obstbaubetrieb mit Mosterei, Brennerei, Hofladen mit Direktvermarktung und sonstigen Nebenanlagen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 194 und 194/1 sowie die Obstbauwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr.196, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, gleichwohl bestehen selbstverständlich Wechselwirkungen zwischen der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung und dem Betrieb meines Mandanten.</p> <p>Die in der ausgelegten Fassung des Bebauungsplanentwurfs niedergelegte Zielsetzung, auf den Betrieb meines Mandanten Rücksicht zu nehmen und dessen Bestand zu sichern, wird von meinem Mandanten ausdrücklich begrüßt. Zu den konkreten Festsetzungen und deren Begründung nehme ich in seinem Namen und Auftrag wie folgt Stellung:</p> <p>a) Der Entwurf sieht für das Plangebiet die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) i.S. des § 5 BauNVO vor. Dorfgebiete dienen danach der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Hervorzuheben ist hierbei die Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, der zufolge auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gleichwohl darf nicht übersehen werden, dass §15 Abs. 1 BauNVO und der dort verankerten Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ebenfalls zu beachten sind. Letzterer wirkt sich nicht nur zugunsten des Obstbaubetriebes meines Mandanten aus, sondern verlangt auch ihm ein bestimmtes Maß an Rücksichtnahme ab. Aus diesem Grund ist es legitim, wenn er - wie in der Vergangenheit geschehen - Einwände gegen das Heranrücken der Wohnbebauung erhebt.</p> <p>Der nunmehr - d.h. im Vergleich zu früheren Plankonzepten - geschaffene Abstand trägt den beiderseitigen Belangen Rechnung und ist auch in der Zukunft aufrecht zu erhalten, um wechselseitige Beeinträchtigungen zuverlässig zu vermeiden.</p> <p>b) Der Betrieb meines Mandanten verfügt gegenwärtig etwa über folgende Maschinen und Geräte, deren Betrieb mit nicht unerheblichen Geräuschemissionen verbunden ist: Vier Traktoren, Gabelstapler, zwei Aufsitzmäher, zwei Rasenmäher, zwei Motorsensen, fünf Motorsägen, zwei Kompressoren für beispielsweise pneumatische Baumscheren, Handfräse, Fräse, Muser, Separator, Holzhäckselgerät, Mulchgerät, Förderband, zwei Pflanzenschutzgeräte, hydraulischer Holzspalter, Kreissäge, fünf Pumpen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung (einstimmig beschlossen) Der Bebauungsplan definiert in seinem Geltungsbereich die überbaubaren Flächen und somit auch den Abstand zum bestehenden Obstbaubetrieb.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

		<p>Nahezu die gesamte Obsternte und deren Verarbeitungsprodukte werden im Wege der Direktvermarktung im betriebseigenen Hofladen verkauft. Hieraus resultiert zwangsläufig ein hoher Publikumsverkehr. Auch beim Mosten kommen häufig Familien mit ihren Fahrzeugen teilweise gleichsam in Kolonne; mitunter sind mehrere Kunden gleichzeitig in der Abfertigung. Insoweit ist in naher Zukunft mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, denn mein Mandant beabsichtigt sein Portfolio um eine Lohnbrennerei zu erweitern; dies bedeutet, dass künftig noch mehr Obst von anderen Landwirten und Privatpersonen angeliefert, verarbeitet und abgeholt werden wird. Nicht nur die Bestanderhaltung, sondern auch und gerade die Sicherung der Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes sind deshalb von besonderer Bedeutung. Sie werden in Dorfgebieten grundsätzlich durch die Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gewährleistet; vorliegend kann nichts anderes gelten.</p> <p>c) Die vorstehenden betrieblichen Auswirkungen auf das Plangebiet finden in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zwar Berücksichtigung. Noch in den vorangegangenen Vorlagen für Sitzungen des Ortschafts- und Gemeinderats wurde jedoch der Eindruck vermittelt, die mit den beschriebenen Tätigkeiten verbundenen Geräusch-, Geruchs-, Staub und sonstigen Emissionen seien auf einen begrenzten Zeitraum während und nach den Obsterntemonaten September und Oktober eines jeden Jahres beschränkt. Dies trifft nicht zu, vielmehr treten die erwähnten Auswirkungen in unterschiedlicher Intensität in verschiedenen Zeitabschnitten, aber jedenfalls ganzjährig auf.</p> <p>Um unnötige Auseinandersetzungen mit der künftigen Wohnbevölkerung des Gebiets zu vermeiden, erscheint es deshalb sinnvoll und geboten die Hinweise unter IV. am Ende der textlichen Festsetzungen des schriftlichen Teils Bebauungsplans um einen Hinweis auf den Betrieb meines Mandanten zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung (einstimmig beschlossen) Im Entwurf zum Textteil war unter Ziffer IV.9 bereits ein Hinweis auf mögliche Störungen im Dorfgebiet enthalten. Dieser Hinweis wurde inhaltlich ergänzt, sodass bestehende und geplante Nutzungen des Obstbaubetriebes sowie die daraus folgenden Emissionen noch klarer deutlich werden.</p>
--	--	---	---

		<p>Dieser könnte wie folgt formuliert werden: „Südlich des Plangebietes befindet sich ein Obstbaubetrieb mit Mosterei bzw. Lohnmosterei, Brennerei, Hofladen mit Direktvermarktung und sonstigen Nebenanlagen, der künftig voraussichtlich um eine Lohnbrennerei erweitert werden wird; außerdem werden von dort aus Wald-, Obstbaum- und sonstige landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Von diesem Betrieb gehen Geräusch-, Geruchs-, Staub- und sonstige Emissionen aus, die sich auch im Plangebiet auswirken können. Beispielhaft zu nennen sind Emissionen aus dem Ziel-, Quell und Zirkulationsverkehr mit betriebseigenen Fahrzeugen und Maschinen sowie Publikumsverkehr, Geräuschemissionen ausgehend von der Freilandhaltung von Geflügel sowie infolge von Vergrämungsmaßnahmen zum Schutz des Obstanbaus, Geruchs- und Staubemissionen als Folge der Bewirtschaftung von Wiesen, Feldern und den Waldflächen einschließlich des Baumschnitts und der Verarbeitung anfallenden Holzes durch Sägen, Spalten u.Ä., Abdriften von Pflanzenschutzmitteln und den biologischen Pflanzenschutz. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Die Erhaltung dieses Betriebes und die Sicherung seiner Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend der für Dorfgebiete geltenden Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.“</p> <p>Mein Mandant befürwortet die Aufnahme eines solchen oder eines inhaltsgleichen Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes - und nicht lediglich in dessen Begründung -, weil er mit dem Bebauungsplan als Satzung bekannt gemacht wird und deshalb von den Bürgern erfahrungsgemäß mit dessen Festsetzungen zur Kenntnis genommen wird; dies gilt für die Begründung nicht in gleicher Weise.</p>	
--	--	--	--

<p>2.</p>	<p>Schreiben vom 12.04.2016</p>	<p>Bezugnehmend auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler, erhebe ich in der vorliegenden Form Einwendung gegen den Wendehammer an dem Flurstück 199/1 ein. Durch den Wendehammer findet, aus meiner Sicht, an dem Flurstück 199/1 eine erhebliche Einschränkung des Baufensters statt.</p> <p>Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme, gegebenenfalls ein persönliches Gespräch.</p>	<p>Ablehnung (einstimmig beschlossen) Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Einschränkung von Baumöglichkeiten auf dem Flst.-Nr. 199/1. Aufgrund der aktuellen Lage im Außenbereich, wird eine Bebauung im Gegenteil erst durch den Bebauungsplan zulässig. Die Abgrenzung des Baufensters berücksichtigt einen einheitlichen Abstand von 2,5 m zur Böschungsoberkante der Verkehrsgrünfläche am Rohrdorfer Weg (einschließlich des notwendigen Wendehammers).</p> <p>Kenntnisnahme Im Rahmen mehrerer persönlicher Gespräche wurde die oben aufgeführte Stellungnahme/ Einschätzung der Stadtverwaltung erläutert.</p>
-----------	---------------------------------	---	---

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 11.04.2016</p>	<p>I. Landwirtschaft Bedenken und Anregungen <i>Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den bestehenden Obstbaubetrieb wird auf die vorherige Stellungnahme vom 29.01.2014 verwiesen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenentwicklung sowie Schutz wertvoller landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Außenbereich werden grundsätzlich begrüßt; ▪ Hinweis auf den Betrieb mit 4 ha Intensivobstbau und 3 ha Wald: regelmäßiger Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Geräusche durch akustischen Vogelschreck und akustischen Wühlmausvertreiber, (Lohn-) Mosterei, Brennerei, Hofladen mit Kundenverkehr, Holzverarbeitung (Sägen, Spalten); ▪ Konfliktpotenzial: entweder alternatives Plangebiet oder Hecke zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung und Hinweis der künftigen Bewohner/innen auf die genannten möglichen Störungen. <p><i>Ergänzend sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In den letzten Jahren wurde der Betriebszweig Mosterei ausgedehnt. Während der Obstanlieferung besteht nun sehr viel Verkehr. Zeitweise stehen und warten die Fahrzeuge in der Kolonne, bis das Obst abgegeben werden kann.</i> • <i>Zu den bereits erwähnten Pflanzenschutzmittelmaßnahmen kommt auch der biologische Pflanzenschutz am angrenzenden Obstbaubestand zum Einsatz. Hierbei werden beispielsweise erkrankte Pflanzenteile verbrannt.</i> 	<p>Kenntnisnahme/ Berücksichtigung Durch das geänderte städtebauliche Konzept werden die Belange des bestehenden Obstbaubetriebs in hohem Maße berücksichtigt und ein mögliches Konfliktpotenzial wesentlich verringert. Der vom Obstbaubetrieb als notwendig erachtete Mindestabstand von 20 m zwischen Betrieb und Neubebauung wird mit ca. 43 m deutlich überschritten.</p> <p>Kenntnisnahme/ Berücksichtigung Entsprechende Hinweise zu den bestehenden und geplanten Nutzungen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

<p>2</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen E-Mail vom 08.04.2016</p>	<p>Belange des Naturschutzes <i>Referat 55 hat keine Einwendungen mehr. Artenschutzrechtliche Prüfungen sind erforderlichenfalls durchzuführen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg E-Mail vom 31.03.2016</p>	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme/ Berücksichtigung (einstimmig beschlossen) Im Entwurf zum Textteil war unter Ziffer IV.6 bereits ein Hinweis zu geotechnischen Fragen enthalten. Dieser Hinweis wurde entsprechend der Stellungnahme des LGRB inhaltlich ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Zweckverband Gäuwasserversorgung Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf</p> <p>E-Mail vom 16.03.2016</p>	<p>Nach Durchsicht der überlassenen Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass durch diese Planung die Belange des Zweckverbands Gäuwasserversorgung nicht betroffen sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist damit entbehrlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>E-Mail vom 10.06.2016</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wurde an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet.
--	--	---	--

Rottenburg am Neckar, den 07.12.2016

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt