

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner I" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

Seite 1

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 10.10.2012 durchgeführt. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Bürger	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	Schreiben vom 16.10.2012	Der Gehweg soll auf der noch unbebauten Seite angelegt werden. Was geschieht, wenn schwere Baufahrzeuge die neue Straße ruinieren? Eine erneute Kostenbeteiligung wird abgelehnt. Durch die Anlegung eines Grünstreifens entlang der Verlängerung des Drosselweges muss man davon ausgehen, dass diese Verlängerung über kurz oder lang zur reinen Durchfahrtsstraße wird?	Zurückweisung In der Ortschaftsratsitzung am 11.05.2011 wurden die Erschließungsmöglichkeiten / Varianten vorgestellt und ausführlich beraten. Der Empfehlung der Verwaltung von Stadtplanungs-, Tiefbau- und Ordnungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar wurde gefolgt und beschlossen, die Gehwege entlang des Staren- und Pfauenweges auf der bereits bebauten Seite anzuordnen. Folgende Gründe waren dafür ausschlaggebend: - Möglichst durchgehende Wegeführung auf einer Straßenseite, d. h. Vermeidung zusätzlicher Straßenquerungen. - Höhenunterschiede am Übergang zwischen vorhandenen und geplanten Flächen (betrifft Starenweg). - Grundstücksbreiten auf der Neubauseite sind überwiegend kleiner, d. h. die privaten Ein- und Ausfahren liegen dichter nebeneinander. Erschließungskosten sind für die erstmalig, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans hergestellten Erschließungsanlagen zu entrichten. Die Maßnahme dient der Ortsrandeingrünung, dem Landschaftsbild und dem Artenschutz.

2	Schreiben ohne Datum Eingang 08.11.2012	Der Gehweg sollte im Pfauenweg auf der nördlichen, zurzeit nicht bebauten Seite ausgeführt werden. Aus Sicht der Anwohner spricht dafür: - Sicherheit: - Auf der nördlichen Seite taut die Sonne den Schnee, bzw. das Eis auf. Auf der südlichen, bebauten Seite liegt der Schatten der Gebäude (im Winter). - Vermutlich ist der Bedarf am Gehweg auf der nördlichen Seite größer, da vermutlich junge Familien dort bauen und einziehen werden. - Inhomogener Verlauf des Gehwegs auf der Südseite, da keine Anschlussgehwege im Drossel-, Ammer- und Spechtweg vorhanden sind. - Verbesserung der Zu- und Abfahrtssituation - Extreme Engpässe in der Edelmanstraße und Heugärtenweg - Viele, bestehende Stellplätze auf der südlichen Seite sind nur 4 m lang. Dies war seinerzeit ausreichend (VW Golf 1 = 3,7m...). Beim Abstellen längerer Fahrzeuge ragen diese in den Gehweg.	Zurückweisung Die vorhandene, überwiegend zweigeschossige Bebauung entlang des Pfauenwegs verschattet in den Wintermonaten aufgrund ihrer Höhe auch einen auf der Nordseite gelegenen Gehweg. Von Anfang November bis Mitte Februar liegt die Verkehrsfläche den überwiegenden Teil des Tages im Schatten der bestehenden Bebauung. Die Räum- und Streupflicht beginnt werktags von 7.00 Uhr, sonn- und feiertags von 8.00 Uhr und endet um 20.00 Uhr. Die Grundstücksbreiten auf der Neubauseite sind überwiegend kleiner, d. h. die privaten Ein- und Ausfahrten liegen dichter nebeneinander. Die Gefährdungslage wäre daher höher. Aufgrund der fehlenden Gehwege ist es sinnvoller, den Gehweg auf der südlichen Seite anzuordnen, so dass zusätzliche Straßenquerungen vermieden werden können. Die Verbreiterung des Starenweges trägt dazu bei, dass die Sichtverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer verbessert wird. Das Abstellen von längeren Fahrzeugen ist unzulässig, da der Überhang des Fahrzeuges weder auf den Gehweg noch auf die Fahrbahn erfolgen darf.
---	--	---	---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.09.2012 zur Stellungnahme aufgefordert.
 Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	Gemeinde Bondorf Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf E-Mail vom 04.10.2012	Die Gemeinde Bondorf hat keine Anregungen oder Bedenken im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.	Kenntnisnahme
2	Zweckverband Gäuwasserversorgung Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf E-Mail vom 19.09.2012	Nach Durchsicht des Plans können wir Ihnen mitteilen, dass am westlichen Rand des Planbereichs im Drosselweg eine Versorgungsleitung der GWV in DN 250 verläuft. Sofern die nachfolgende Erschließung auch Arbeiten im Drosselweg umfassen sollte, bitten wir diese Arbeiten frühzeitig mit uns abzustimmen. Weitere Belange der GWV werden durch diese Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme Stellungnahme wurde an TBA weitergeleitet.
3	Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 – Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen E-Mail vom 05.10.2012	In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Es wird darum gebeten, dass der archäologischen Denkmalpflege der Beginn von Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) spätestens zwei Wochen vor geplantem Termin mitgeteilt wird. Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W.: <i>„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege</i>	Kenntnisnahme Stellungnahme wurde an TBA weitergeleitet. Der Hinweis auf § 20 DSchG wird standardmäßig in jeden Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

		<i>beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“</i>	
4	Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 08.10.2012 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)	Naturschutz Hinweise: Die Habitatstrukturanalyse kommt zum nachvollziehbaren Ergebnis, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist. Gehölzbrüter verlieren allerdings Hecken- und Feldgehölzstreifen, die im Zuge der Erschließung und Bebauung sukzessive beseitigt werden. Das Baugebiet sollte durch einen öffentlichen Grünstreifen in die umgebende Landschaft eingebunden werden, der mit Wildsträuchern und einzelnen Wildobstsorten bepflanzt wird. Ein solcher Grünstreifen würde drei Funktionen erfüllen: Eingrünung des Baugebiets, Ersatzhabitate für Heckenbrüter und Element der Biotopvernetzung. Diese Biotopvernetzung sollte als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Bebauung und Erschließung nach Südwesten hin bis zu den Kammolchbiotopen im FFH-Gebiet „Neckar und Seitentäler“ fortgesetzt werden. Vorschläge hierzu hatten wir zunächst in das lfd. Flurbereinigungsverfahren eingebracht, wo sie nicht verwirklicht werden konnten.	Kenntnisnahme Zurückweisung Im Westen, wird entlang des Drosselwegs, eine Eingrünung vorgenommen. Bei geplanter mittelfristiger Entwicklung des geplanten 2. Bauabschnittes wären Eingrünungsmaßnahmen hinderlich. Für den endgültigen Ortsrand wird die vorgeschlagene Maßnahme aufgegriffen. Die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. Mittel- bis langfristig wäre das eine Maßnahme, die über das Ökokonto verwirklicht werden könnte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Flächen für die Anlage extensiv zu bewirtschaftenden Mähwiesewiese vorgesehen.

	Umwelt und Gewerbe <u>Grundwasser:</u> Das Plangebiet liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“. Es gelten somit die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebiets-VO. Im Bebauungsplan sollte eine Kennzeichnung des Wasserschutzgebiets erfolgen und auf die Wasserschutzgebiets-VO hingewiesen werden. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 5 der WSG-VO ist das Errichten oder wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden in der Zone III A verboten, wenn keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser verbleibt. Aus verschiedenen Baugrunduntersuchungen in Ergenzingen ist bekannt, dass in der Zone III A der Obere Muschelkalk teilweise von keiner oder nur von einer gering mächtigen Deckschicht überlagert wird. Detaillierte Kenntnisse über die Deckschichtenmächtigkeit im Plangebiet liegen uns nicht vor. Um beurteilen zu können, ob das Verbot betroffen ist, muss daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Deckschichtenmächtigkeit im Plangebiet bestimmt werden. <u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Im Zuge der weiteren Planung sind die Möglichkeiten der schadlosen dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers (z.B. durch Einleitung in den Seltengraben) zu prüfen.	Kenntnisnahme Sowohl die nachrichtliche Kennzeichnung im Plan als auch der Hinweis wurde unter Ziffer III im Textteil zum Bebauungsplan übernommen. Zustimmung Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Deckschichtenmächtigkeit (Grenze Lettenkeuper/Oberer Muschelkalk) im Baugebiet "Öchsner I" in Rottenburg-Ergenzingen: Nach den vorliegenden Baugrundaufschlüssen (Rammkern- und Rammsondierungen bis zur Oberkante Fels) besteht der Untergrund bis mindestens 2,8 bis 5 m u. GOK aus bindigen Böden (Löss, Löss- und Verwitterungslehm). Die Sondierungen reichen bis in die festen Lagen des Lettenkeupers, der Obere Muschelkalk wurde in keiner der Sondierungen angetroffen. Demnach liegt die Grenze Lettenkeuper unterhalb einem Höhenniveau von ca. +459 m ü. NN. In der Talsohle des Seltensbaches beträgt die Deckschichtenmächtigkeit mindestens ca. 3 m und steigt nach Süden zu den Hangschultern (entlang dem Pfauenweg) auf eine Mächtigkeit > 10 m an. Zustimmung Das anfallende Niederschlagswasser wird in offenen Mulden gesammelt und dem Seltensbach zugeführt. Eine Zwischenpufferung über Zisternen ist im Bebauungsplan vorgegeben.
--	--	--

		<u>Oberirdische Gewässer:</u> Nach den vorliegenden Entwürfen der Hochwassergefahrenkarte für den Seltenbach wird bei einem hundertjährigen Hochwasser das Flst. Nr. 2763 und das Flst. Nr. 2764 teilweise überschwemmt. Die bisher vorliegende Planung trägt dem insoweit Rechnung, als in diesem von einem HQ_{100} betroffenen Bereich keine Bebauung vorgesehen wird. Allerdings ist der gemäß dem Bebauungsplanentwurf bebaubare Teil des Flst. Nr. 2764 bei einem HQ_{extrem} betroffen. Hierauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden, damit ggfls. bei der Bebauung entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden können.	Zustimmung Im Bebauungsplan wird eine hochwasserangepasste Bauweise vorgegeben (Mindest-EFH m ü NN etc.) vorgegeben. Den Eigentümern wurden die möglichen Risiken aufgezeigt, ihnen ist bekannt, dass bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser getroffen werden müssen.
		Landwirtschaft Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von insgesamt rund 1,8 ha vorgesehen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aktuell wird sie fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Laut digitaler Flurbilanz beansprucht die Planfläche landwirtschaftliche Vorrangflächen Stufe I, die grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Gegen die Inanspruchnahme derartiger Flächen bestehen von Seiten der Landwirtschaft generell erhebliche Bedenken. Dem Gebot des sparsamen Landverbrauchs nach § 1a BauGB sollte insbesondere im Hinblick auf die Bodengüte der überplanten Flächen Rechnung getragen werden.	Zustimmung Um die Flächen solange wie möglich für die landwirtschaftliche Nutzung vorzuhalten, wird das Baugebiet Öchsner bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten entwickelt.

		Ungeachtet dessen ist die Landwirtschaft bei der Durchführung von Vorhaben und Bebauungsplänen i.d.R. dadurch doppelt betroffen, dass neben der für den Eingriff unmittelbar erforderlichen Flächen weitere Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden. Durch den Eingriff selbst werden diese Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ausgleichsmaßnahmen führen i.d.R. zu Nutzungseinschränkungen, die Bewirtschaftungsergebnisse und Mindererträge zur Folge haben bis hin zum Nutzungsentzug z.B. durch Anlegen von Biotopen. Um diese Doppelbelastung so gering wie möglich zu halten, ist bei der Inanspruchnahme von Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf agrarstrukturelle Belange besonders Rücksicht zu nehmen. Flächen, die in Vorrangfluren der Stufe 1 und 2 der digitalen Flurbilanz des Ministeriums für Ländlichen Raum Baden-Württemberg liegen, sind von Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen. Entstehen durch Bebauung unumgängliche Restflächen, die mit zeitgemäßer Technik landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden können, sollen diese bevorzugt als Flächen zum Ausgleich dienen und hierfür von der Gemeinde übernommen (§ 1a Abs. 3 BauGB)	Kenntnisnahme Die Ausgleichsflächen beschränken sich auf die Heckenstruktur im Osten des Plangebietes sowie den Flächen im Norden, die im Einflussbereich des HQ-100 des Seltenbaches liegen und nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend der Novellierung des Wassergesetzes als Grünland (Umbruchverbot) zu nutzen sind. Ansonsten werden über das Ökokonto möglichst Maßnahmen umgesetzt, die auch die vorhandenen Biotopstrukturen verbessern und die landwirtschaftlich Nutzung nach Möglichkeit nicht einschränken.
5	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 12.08.2013 Az.: 2511//13-06642	Geotechnik: Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Dolomitsteinen der Rottweil-Formation (Oberer Muschelkalk) und Ton-, Sand- oder Dolomitsteinen der Erfurt-Formation (früher „Lettenkeuper“; Unterkeuper), die von quartärem Löss und Lösslehm, lokal auch von Hangschutt überlagert werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt. Lösslehm weist im Allgemeinen lokal unterschiedliche Durchlässigkeiten auf. Sofern die Versickerung von Oberflä-	Kenntnisnahme Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem Vorgaben zur Gründung der Erschließungsanlagen und der Gebäude dargestellt sind.

		chenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Sowohl Löss und Lösslehm als auch die tonigen/tonig-sandigen Verwitterungsböden des Unterkeupers bilden einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Die Karbonatgesteine des Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Mit verkarstungsbedingten Spalten und Hohlräumen im Untergrund, ggf. sogar mit Erdfällen, muss gerechnet werden. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass eine mögliche unterirdische Hohlraumbildung im Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen kann. Verkarstungserscheinungen können u. U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 werden daher empfohlen.	Empfehlung wurde unter Ziffer IV des Textteils aufgenommen.
--	--	---	--

Rottenburg am Neckar, den 30.10.2013

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt