

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

Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

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

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p>Dachform Erweiterung der Festsetzung zu den zulässigen Dachformen um das Walmdach</p> <p>Argumente für die Zulassung der Dachform sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieersparnisse gegenüber Sattel- und Pultdächern, da geringeres Raumvolumen im Dach entsteht und weniger Heizenergie verbraucht wird; außerdem werden Wärmebrücken vermieden • An der Ecke Edelmanstraße/Starenweg 43 wurde ein Walmdach umgesetzt, außerdem in der Horber Straße 25 und Eutinger Straße 56. Das Quartier WA 2 würde sich somit in den Bestand einfügen, die Nachbarn haben der Dachform zugestimmt. <p>Für das Flurstück 9319 wird die Zulassung eines Walmdaches beantragt.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Das Spektrum der Dachformen ist ausreichend großzügig bemessen und trägt auch den Anforderungen an die Nutzung von regenerativen Energien Rechnung. In den örtlichen Bauvorschriften sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer zugelassen. Für Satteldächer besteht keine Vorgabe hinsichtlich der Hauptfirstrichtung, eine trauf- oder giebelständige Ausrichtung ist möglich.</p> <p>Das Raumvolumen wäre mit einem flach geneigten Pultdach am geringsten, Dachanschlüsse und/oder Übergänge gibt es bei jeder Dachform. Bei einem Satteldach ist der mögliche Wohnraumgewinn im Dachgeschoss deutlich größer als bei einem Walmdach. Zudem ist eine Belichtung über die Giebelflächen möglich, so dass keine Dachaufbauten die Nutzung/Gewinnung von regenerativen Energien beschränkt.</p> <p>Beim Starenweg und der Horber Straße handelt es sich um ein Walmdach, beide Gebäude liegen im unbeplanten Innenbereich und sind dem Altbestand zuzuordnen. Bei der Eutinger Straße handelt es sich um ein Pyramidendach, welches gemäß dem Bebauungsplan Baisinger Weg ausnahmsweise für quadratische Gebäude bis zu einer Seitenlänge von 16 m zulässig ist. Beide Dachformen sind sowohl orts- als auch regionaluntypisch. Historische Hofanlagen weisen allenfalls ein Krüppelwalmdach auf, meist jedoch ein sehr steiles Satteldach. Das Satteldach ist die weit verbreitetste Dachform in Ergenzingen.</p> <p>Sowohl aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Dachausbau) als auch aus Gründen der Nutzungsmöglichkeiten der Dachfläche für regenerative Energien (Solaranlagen) ist ein Walmdach abzulehnen.</p> <p>Das Flurstück 9319 liegt zudem im Bereich WA 2, bei dem aus Gründen der Hochwassergefahr keine Aufenthaltsräume im Souterrain / Keller zulässig sind, das Dachgeschoss stellt daher das mögliche Ausbaupotential dar.</p>

<p>2</p>	<p>Pfauenweg Anordnung Gehweg / Besonnung / Bedarf / Querungen / Bestands-Höhenanpassung der künftigen Verkehrsfläche</p> <p>Der Gehweg sollte auf der Nordseite der Straße angeordnet werden, da dort die Gehwegfläche mit dem Sonnenverlauf gänzlich trocken/ abtaut. Auf der Südseite liegt der Gehweg den ganzen Tag im Schatten und damit feucht / vereist.</p> <p>Für einen sicheren trockenen Gehweg wäre die Nordseite besser!</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Für die Anordnung des Gehweges auf der bereits bebauten Seite spricht vor allem, dass die gesamte Tiefe des Gehwegbereichs dazu genutzt werden kann, auf die Höhenlage vorhandenen Zufahrten/Zugänge baulich regieren zu können. Die Straße muss ein möglichst gleichmäßiges Längs- und ein Quergefälle für die Entwässerung aufweisen. Aufgrund der nahe beieinander liegenden Zufahrten, der Berücksichtigung der vorhandene Knotenpunkte / Straßenanschlüsse wären größere Anpassungen auch auf den privaten Zugangs- und Hofflächen zu erwarten. Die Anpassung über die Gehwegzone bietet den Vorteil, dass die Straße ein gleichmäßiges Gefälle aufweist, ohne „Dellen“ oder „Buckel“, die der Anpassung an die Zufahrten und Zugänge geschuldet sind und die eine sachgerechte Entwässerung erschweren würde. Zudem ist im Süden ist die Aufsiedlungsphase bereits abgeschlossen, die Zugänge und Hofflächen angelegt. Es sind keine größeren Behinderungen durch neue Baumaßnahmen zu erwarten.</p> <p>Die vorhandenen Gebäude haben ihre Wohn- und Aufenthaltsflächen vorwiegend nach Süden orientiert, so wie es auch im Neubaugebiet entlang des Pfauenweges zu erwarten ist. Die Südorientierung der Gebäude legt daher die Anordnung des Gehwegs auf der bereits bebauten Seite nahe.</p> <p>Der technische Anpassungsvorteil überwiegt den Nachteil der Besonnung.</p> <p>Es tritt auch keine Verschlechterung der Situation durch die Anordnung des Gehweges auf der bereits bebauten Straßenseite ein. Die Räum- und Streupflicht war für die Straßenanlieger bereits gegeben. Lt. Satzung sind auf der bebauten Seite die entsprechenden Flächen am Rande der Fahrbahn mit einer Breite von 1,00 Meter zu räumen und zu streuen, wenn kein Gehweg vorhanden ist.</p>
	<p>Vermutlich ist der Bedarf am Gehweg auf der nördlichen Seite größer, da vermutlich junge Familien dort bauen und einziehen werden.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind auf der Nordseite 2 Grundstücke mehr dargestellt, wobei auf der Südseite ein Mehrfamilienhaus entstanden ist. Die Stellplatz- bzw. Zufahrtsbilanz ist damit ausgeglichen.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Auf der Südseite des Pfauenwegs ist aufgrund der bereits erfolgten Bebauung die Grundstückssituation bereits faktisch gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf hingegen legt keine Grundstücksgrenzen fest, diese können lediglich nachrichtlich dargestellt werden. Die jeweiligen Eigentümer können ihr Grundstück jederzeit veräußern. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sprich Grundstücksteilungen oder Grundstückssverschmelzungen sind jederzeit möglich.</p>

		<p>Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist die künftige Bezugsebene für die Neubebauung, d.h. der Neubau richtet sich zwingend nach der Straßenhöhe, unabhängig davon wie sich die Grundstückszuschnitte letztendlich darstellen werden.</p> <p>Die Umlegungsbeteiligten im Bebauungsplangebiet haben keine Bauverpflichtung, daher kann sich eine Aufsiedlung des Baugebiets über Jahre hinziehen. Eine Erweiterung des Baugebiets ist derzeit nicht in Planung. Auch unter Einbeziehung des „gesamten“ Baugebiets Öchsner, liegt der Bevölkerungsschwerpunkt immer östlich bzw. südlich des künftigen Baugebiets. Alte Baugebiete erfahren im Zuge des Generationenwechsels ebenfalls eine „Verjüngung“, der Bedarf ist daher nicht allein aus oder im Bebauungsplangebiet gegeben.</p>
	<p>Die Anzahl der Querungen sind gleich. Die Querungen auf der Südseite sind durch das dahinterliegende Wohngebiet sehr befahren, was für die auf der Nordseite nicht zutrifft.</p> <p>Für einen sicheren Gehweg mit weniger Verkehr auf den gefährlichen Querungen wäre die Nordseite besser!</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Die Anzahl der Querungen ist tatsächlich gleich, allerdings ist die Verkehrsbelastung auf dem Pfauenweg vernachlässigbar, wohingegen der Starenweg aufgrund der öffentlichen Einrichtungen deutlich mehr frequentiert ist. Die Bündelung der Gehwege auf der bereits besiedelten Seite ist sinnvoll, da auch ein Gesamtbaugelände „Öchsner“ immer weniger Einwohner haben wird, als die bereits besiedelten Baugebiete.</p>
	<p>Wird der Gehweg auf die Südseite gebaut, so verschiebt sich die Straße auf die Nordseite. Der Höhenunterschied scheint für die Straße kein Problem zu sein?</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Die Straße muss ein möglichst gleichmäßiges Längs- und ein Quergefälle für die Entwässerung aufweisen. Die Anordnung des Gehweges auf der Südseite lässt eine den topographischen Gegebenheiten geschuldete Umsetzung zu, ohne dass umfassende Anpassungen auf den bereits hergestellten Zufahrten und Zugängen auf Kosten der Eigentümer vorgenommen werden müssen. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist die künftige Bezugsebene für die Neubebauung, d.h. Zufahrten und Zugänge richten sich nach der vorhandenen neugebauten Straße.</p>
3	<p>Starenweg Anordnung Gehweg / Querungen / Bedarf / Entlastung Anwohner Der geplante Gehweg im Starenweg (Zwischen Pfauenweg und Edelmannstraße) sollte auf der neu zu bebauenden Straßenseite (zum Öchsner hin) entlangführen.</p> <p>An einer Stelle müssen die Kinder auf dem Schulweg – die immer als Argument herhalten müssen – den Starenweg bzw. den Pfauenweg sowieso</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Die Verkehrsbelastung auf den Nebenwegen des Starenweges (Am Seltengraben, Donauschwabenweg und Prinz-Eugen-Straße) ist geringer als auf dem Starenweg selbst, der aufgrund der öffentlichen Einrichtungen deutlich mehr frequentiert ist. Eine gebündelte Querung des Starenweges (Sammelgehweg) auf Höhe der Prinz-Eugen-Straße wird daher für Fußgänger/ Schul-</p>

	<p>überqueren. Dies gilt auch für die Schulkinder aus dem Wohngebiet Baisinger Weg. Es spricht nichts dagegen, diese Straßenquerung an der Kreuzung Starenweg/Pfauenweg/Prinz-Eugenstraße vorzusehen. Im Gegenteil: Insbesondere wenn man an einen weiteren Ausbau des Gebiets Öchsner denkt, ist es naheliegend, dass das neue Gebiet (mit wahrscheinlich auch jungen Familien und Kindern) direkt mit einem Gehweg zu erschließen und den Straßenübergang an einer Stelle zu zentralisieren anstatt die Fußgänger auf der ganzen Länge des Ausbaus irgendwo zum Straßenübertritt zu zwingen.</p> <p>Außerdem wäre die Anlage des Gehweges auf der Westseite des Starenweges (sowie auf der Nordseite des Pfauenweges) auch eine Maßnahme, um die bisherigen Anlieger, die von der gesamten Maßnahme am wenigsten Nutzen zu erwarten haben, wenigsten ein wenig zu entlasten.</p>	<p>kinder als gefährlicher erachtet wie die Querungen der Nebenstraßen. Der Querungsbedarf ist daher auf die westlich gelegenen Siedlungsbereiche zu beschränken.</p> <p>Eine Erweiterung des Baugebiets ist derzeit nicht in Planung. Auch unter Einbeziehung des „gesamten“ Baugebiets Öchsner, liegt der Bevölkerungsschwerpunkt immer östlich bzw. südlich des künftigen Baugebiets. Alte Baugebiete erfahren im Zuge des Generationenwechsels ebenfalls eine „Verjüngung“, Bedarf ist daher nicht allein aus oder im Bebauungsplangebiet gegeben.</p> <p>Der Ausbau nützt sowohl den bisherigen Anwohnern als auch den künftigen Bewohnern im gleichen Maße. Es tritt auch keine Verschlechterung der Situation durch die Anordnung des Gehweges auf der bereits bebauten Straßenseite ein. Die Räum- und Streupflicht war für die Straßenanlieger bereits gegeben. Lt. Satzung sind auf der bebauten Seite die entsprechenden Flächen am Rande der Fahrbahn mit einer Breite von 1,00 Meter zu räumen und zu streuen, wenn kein Gehweg vorhanden ist.</p>
<p>4</p>	<p>Bürgerbeteiligung / Erschließungsbeitrag / Ausbau Drosselweg</p> <p>Was mich sehr geärgert hat, ist die Tatsache, dass wir Anwohner zwar einen Fragebogen mit unseren Vorstellungen ausfüllen durften, dann aber erfahren haben, dass schon Monate zuvor alles beschlossen war. Hier fühlt man sich verarscht, und das ist eine klare Aussage.</p>	<p>Zurückweisung Im Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber im § 3 geregelt, wie die Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen ist. Diese erfolgt im Regelverfahren zweistufig. Die Öffentlichkeit ist möglichst <u>frühzeitig</u> über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. In einen zweiten Verfahrensschritt erfolgt dann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Rechtsplanes) für die Dauer eines Monats. Die Ergebnismitteilung über das Abwägungsergebnis bzw. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt am Ende des Verfahrens.</p> <p>Bei der Stadt Rottenburg am Neckar wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine <u>Informationsveranstaltung</u> angeboten, bei der die Planung anhand eines Städtebaulichen Entwurfes oder Rahmenplanes ausführlich vorgestellt wird. Die Bürgerinnen und Bürger können dann Fragen stellen sowie Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die Informationsveran-</p>

		<p>staltung fand am 10.10.2012 statt. Zusätzlich wurden schriftliche Stellungnahmen zur Planung abgegeben.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind dann die öffentlichen und privaten die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Die Stadtverwaltung sammelt dazu die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, um diese für die weitere Planung aufzubereiten und den Gremien für die Abwägung vorzulegen. Der Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) wird parallel dazu ausgearbeitet.</p> <p>Zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der eigentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vergehen in der Regel mehrere Monate.</p> <p>Sowohl der Ortschaftsrat als auch der Gemeinderat haben sich mit den Stellungnahmen im Rahmen des Auslegungsbeschlusses auseinander gesetzt. Im Abwägungsergebnis zeigt sich, dass die Anordnung der Gehwege auf der bereits bebauten Seite vor allem aus technischen Gründen sinnvoll ist. Die Anwohner haben durch die Anordnung auch keine Nachteile hinsichtlich der Räum- und Streupflicht, da sie dieser bereits zum heutigen Zeitpunkt nachkommen müssen. Zudem orientieren sich im bebauten Bereich vor allem Nebenräume zu Straße (Pfauenweg), wohingegen sich bei der Neubebauung die Aufenthaltsräume zur Straße nach Süden hin orientieren werden.</p> <p>Das Tiefbau-, das Ordnungs- und das Stadtplanungsamt haben gemeinsam die Anordnung der Gehwege auf der bereits bebauten Seite empfohlen. Das Gremium hat das Erschließungskonzept nach eingehender Beratung am 11.5.2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen.</p>
	<p>Zur Frage: Was geschieht, wenn die Baufahrzeuge die neue Straße wieder beschädigen? Da haben wir eine weitere Kostenübernahme abgelehnt. Ihre zweideutige Antwort: Erschließungskosten sind ERSTMALIG ... zu entrichten. Was heißt das: Wir müssen die evtl. beschädigte Straße NOCHMALS zahlen? Das ist nicht eindeutig.</p>	<p>Zurückweisung Die Aussage ist richtig. Wird im Zuge einer privaten Baumaßnahme die öffentliche Erschließung beschädigt, so hat der Verursacher für die Kosten der Beseitigung der Mängel die Kosten zu tragen (Verursacherprinzip).</p>
	<p>Und die Frage, ob die Verlängerung des Drosselweges dahin führen kann, dass es eine reine Durchgangsstraße wird, wird so Wischiwaschi beantwortet. Ja oder Nein?</p>	<p>Zurückweisung Ein Ausbau des Drosselwegs ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht geplant.</p>

<p>5</p>	<p>BG „Seltengraben“ / Ausgleichsmaßnahmen / Hochwasserschutzmaßnahmen / Erhöhung Hochwassergefahr für Ortslage</p> <p>Die Einwender sind Eigentümer von zwei Baugrundtücken im hochwassergefährdeten Baugebiet Seltengraben, welches 2009 erschlossen wurde. Da für dieses Baugebiet nach den neuen Hochwasser-Bestimmungen keine, bzw. zu wenige Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, werden dort auf unbestimmte Zeit keine Baugenehmigungen erteilt (was bisher ausschließlich der Presse zu entnehmen war). Verkäufe der Bauplätze sind somit nicht möglich. Die Grundstücke befinden sich in der Talsohle (Aue), Ausgleichsflächen sind nur in derselben Tiefenlage denkbar. Die nächsten dafür möglicherweise geeigneten, unbebauten Flächen befinden sich am nördlichen Ende des Starneweges im Bereich des Seltenbachs (Flurstück Nr. 2763) und somit ca. 50 – 100 m westlich unserer Bauplätze.</p> <p>Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen für das sich erst im Planfeststellungsverfahren befindlichen Baugebiets Öchsner I eingeplant und stehen dann dem bereits erschlossenen, jedoch noch weitgehend unbebauten Baugebiet „Seltengraben“ wohl nicht mehr zur Verfügung. Bereits erschossene Bauflächen sollen bzgl. der Zuweisung von Ausgleichsflächen vorrangig behandelt werden, um die Bebauung zu gewährleisten.</p> <p>Können für das Baugebiet „Seltengraben“ andere als die vorher beschriebenen Ausgleichsflächen (Flst. Nr. 2763) bereit gestellt und garantiert werden?</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Der Bebauungsplan Seltengraben ist seit dem 14.02.2003 rechtsverbindlich. Ab seiner Erschließung (2009) konnten Gebäude mit entsprechenden Aufwendungen hinsichtlich der hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war klar, dass die Hochwasserrückhaltung im sogenannten „Göttelfinger Tal“ lediglich bis zu einem fünfzigjähriges Hochwasserereignis greift. Das ist in die Abwägung auch so eingeflossen.</p> <p>Mit Novellierung des Wassergesetztes Baden-Württemberg zum 1.1.2014 wird jedoch das hundertjährige Hochwasserereignis als Bemessungshochwasser festgesetzt. Nicht nur das Baugebiet „Seltengraben“ ist betroffen, sondern auch große Flächen im alten Ortskern von Ergenzingen. Das Wassergesetz verweist hinsichtlich der Bebaubarkeit direkt auf den § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes. Eine Bebauung ist nach Prüfung des Einzelfalls nur dann zuzulassen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum <u>zeitgleich</u> ausgeglichen wird,2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und4. hochwasserangepasst ausgeführt wird <p>oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Stadtverwaltung arbeitet an einer Gesamt-Lösung, einem sogenannten Hochwasserschutzregister. Hier soll Bauwilligen im sogenannten Innenbereich Retentionsvolumen gegen ein entsprechendes Entgelt vermittelt werden können. Der Nachweis der weiteren Vorgaben ist nach wie vor erforderlich. Für das Baugebiet „Seltengraben“ soll darüber hinaus möglichst kurzfristig eine Gesamtlösung gefunden werden, um die Grundstücke wieder bebaubar zu machen.</p> <p>Das Flurstück Nr. 2763 ist als ökologischer Ausgleich und nicht aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich. Diese Maßnahme kommt aber auch dem Hochwasserschutz zugute. Die Umwandlung von Ackerflächen in dau-</p>
----------	--	---

<p>Durch das Baugebiet Öchsner I wird Oberflächenwasser (Regenwasser, Dachflächenwasser, Wasser von versiegelten Flächen wie Stellplätzen, gepflasterten Wegen) in erhöhtem Umfang dem Seltenbach als „Vorfluter“ zugeführt. Dadurch steigt logischerweise die Wassermenge im Seltenbach auf Dauer an und damit auch die Hochwassergefährdung für die Grundstücke in unserem Eigentum.</p> <p>Wie wirkt sich die Einleitung dieses Oberflächenwasser genau auf die Wassermenge im Seltenbach aus? Werden dadurch in den weiter im Ort liegenden Grundstücken noch mehr bzw. größere Ausgleichsflächen nötig? Ist es möglich, dass unsere Baugrundstück deshalb überhaupt nicht mehr bebaut werden können?</p> <p>Die im Bebauungsplan Öchsner I vorgesehenen Ausgleichsflächen sollten vorrangig dem bereits erschlossen Baugebiet „Seltengraben“ zugeordnet</p>	<p>erhaftes, extensiv bewirtschaftetes Grünland stellt innerhalb von Überschwemmungsbereichen eine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erosion von Bodenpartikeln bei Überschwemmungen wird gemindert. • Das Wasseraufnahmevermögen des Bodens wird durch die dauerhafte Durchwurzelung erhöht. • Der Stoffeintrag ins Gewässer (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) wird vermieden; ein ausreichender Gewässerrandstreifen ist gewährleistet. <p>Das Wassergesetz sieht im Außenbereich einen Gewässerrandstreifen von 10m vor, bis 5m besteht ein generelles Umbruchverbot. Selbst wenn im Bereich des Seltengrabens eine Abgrabung auf dem Flurstück Nr. 2763 vorgenommen werden würde, so wäre das gewonnene Retentionsvolumen bei weitem nicht ausreichend, um das Baugebiet „Seltengraben“ vor einem HQ-100 zu schützen.</p> <p>Eine Kombination von Ausgleichsmaßnahmen mit einer Hochwasserschutzmaßnahme ist grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und ist selbst ausgleichspflichtig. Die Stadt bemüht sich, die Flächen entlang des Seltengrabens zu erwerben, um eine gewässerökologisch sinnvolle Gesamtmaßnahme zu generieren.</p> <p>Zurückweisung Der Landesgesetzgeber gibt im Wassergesetz vor, dass unbelastetes Oberflächenwasser ortsnah zur versickern oder einem Vorflut zuzuführen ist. Das Baugrundgutachten schließt eine Versickerung vor Ort aus, da lediglich bindige Böden anstehen. Auf den Grundstücken werden in der Regel Zisternen für die Gartenbewässerung angelegt, diese Kapazitäten bilden einen ersten Puffer.</p> <p>Das Hochwasser kommt in der Regel verzögert zum Regenereignis. Das Oberflächenwasser ist zumeist schon abgeflossen, bis das Hochwasser aus dem Götelfinger Tal in Ergenzingen anfällt. Für geplante Gebäude, die innerhalb der Flächen liegen, die von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis betroffen sind, ist daher immer das durch die Gebäude „verlorene“ Retentionsvolumen auszugleichen, um eine Verschlechterung der Situation der „Oberlieger“ zu vermeiden. Das Hochwasserproblem ist unabhängig von der Baugebietsentwicklung Öchsner zu lösen.</p>
--	---

	werden.	
6	<p>Wertminderung durch Anordnung Gehweg auf der Südseite des Pfauenweges, Verlust von Stellplätzen</p> <p>Aus dem Planteil ist ersichtlich, dass der Gehweg auf meinem Grundstück verlaufen soll. Das Grundstück ist seit über 40 Jahren bebaut und verfügt über intakte, fertig gestellte Außenanlagen. Ein Gehweg auf meinem Grundstück oder auf der Grundstücksgrenze bedeutet für mich Verluste und Nachteile in nicht zumutbarem Ausmaß.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von (? qm) Grundstücksfläche (wofür bereits Erschließungskosten gezahlt wurden) - Notwendige Abriss und Neubau einer Gartenmauer auf gesamter Grundstücksbreite und halber Grundstückslänge - Notwendiges Ausreißen und Neupflanzen einer Ligusterhecke auf gleicher Länge - Möglicherweise Tiefbauarbeiten aufgrund einer stillgelegten Hauskläranlage - Verlust von 2 Stellplätzen vor der Garage, da sie dann zu kurz für Fahrzeuge wären, was eine erhebliche Wertminderung der Immobilie bedeutet. (Für die Baugrundstücke von Öchsner I wird aber seltsamerweise ein Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche gefordert. Kann auf jeder Straßenseite anderes Recht gelten? 	<p>Zurückweisung Die Verkehrsfläche, d.h. sowohl die Fahrgasse als auch der Gehweg verläuft ausschließlich auf städtischer Fläche.</p> <p>Keine</p> <p>Sofern die Mauer auf städtischen Grund errichtet wurde, muss die Mauer auf Kosten des Eigentümers beseitigt und neu errichtet werden. dto. Das ist im Zuge der Baumaßnahme zu klären.</p> <p>Rechtlich gesehen handelt es sich um eine Zufahrt zur Garage oder dem Einstellplatz und nicht um einen genehmigten Stellplatz. Zum Zeitpunkt der Genehmigung galt die Reichsgaragenordnung i.V. der Durchführungsverordnung. Unter Ziffer 4.3 ist geregelt: „Einstellplätze und Garagen sollen möglichst nahe an den öffentlichen Verkehrswegen liegen (§ 13 Abs. 1 RGAO). Um jedoch bei der Ein- und Ausfahrt von Garagen die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen, sollte möglichst vor einer Garage so viel freie Fläche liegen, dass das Kraftfahrzeug vor der Einfahrt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden kann.“ Sowie unter Ziffer 6: „6.2 Für einen Stellplatz sind mindestens folgende Flächen ohne Zu- und Abfahrten zugrunde zu legen: 6.21 für einen Pkw eine Fläche von 2,50 x 5,50 m“ Die zugehörigen Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl Stellplätze lag beim freifinanzierten Einfamilienhaus, auch mit Einliegerwohnung (Einzel-, Doppel- und Reihenhaus) bei 1 Stellplatz pro Wohnung. Mit der nachfolgenden Garagenverordnung im Jahre 1973 wurde die Stellplatztiefe auf 5 m Tiefe verkürzt. Von 1973 bis 1995 waren dann pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sogenannte gefangene Stellplätze (hintereinander angeordnete Stellplätze)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Stellplätze können auf dem Grundstück nur mit großem Aufwand (hohe Kosten) geschaffen werden, da der Niveauunterschied Straße – Garten erheblich ist (40 - 50 cm) - Verschlechterung des optisch-ästhetischen Eindruckes der Immobilie durch unausgewogene Bebauung (grenznah) und zwangsläufig entstehenden Stilmix (Einfriedigungen etc.) <p>Würde die Gemeinde (Stadt) etwa für alle bei diesen Veränderungen entstehenden Kosten, einschließlich Flächenankauf für den Gehweg und Entschädigung wegen Wertminderung aufkommen? Dies wird bezweifelt, daher wollen wir wissen, welche Kosten an die Grundstückseigentümer der Südseite des Pfauenweges genau zukämen?</p> <p>Wieso kann man den Gehweg nicht dort bauen, wo noch gar nichts ist, sondern muss bereits bestehende Gartenanlagen und Werte zerstören?</p>	<p>werden als notwendige Stellplätze lediglich dann genehmigt und das auch erst seit der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) 1995, wenn diese derselben Wohnung zugeordnet sind. Dies war der Situation geschuldet, dass mit der Novellierung der LBO den Gemeinden die Möglichkeit eröffnete wurde, mittels Erlass von örtlichen Bauvorschriften, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen.</p> <p>Nach derzeit rechtsverbindlichen Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Garagen und Stellplätze (Stand 1997/ Ä. 2012) muss nach § 4 ein senkrecht zur Fahrbahn angeordneter Stellplatz mindestens 5 m lang/tief und mindestens 2,3 m breit sein. Zuschläge in der Breite werden erforderlich, wenn der Stellplatz direkt neben einer Wand, Stützen oder anderen Bauteilen angeordnet werden oder die Fahrbahn geringer als 6,5 m ist.</p> <p>Sofern die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind, kann weiterhin vor der Garage geparkt werden.</p> <p>Da die Straße noch nicht erstmalig hergestellt wurde, hat der Eigentümer das finanzielle Risiko der Anpassungsarbeiten zu tragen. Neue Stellplätze werden nur erforderlich, wenn die gesetzlich vorgegebene Stellplatzgröße auf dem Baugrundstück schon bisher nicht eingehalten ist.</p> <p>Die Bestandsituation ist bisher nicht einheitlich und dies ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan gibt für die lebenden und toten Einfriedigungen einen Rahmen vor (Höhenbegrenzung, Abstand und Materialität), alles Weitere liegt beim Eigentümer.</p> <p>Ein Flächenankauf ist nicht erforderlich. Eine Wertminderung ist nicht ersichtlich, im Gegenteil, eine ordnungsgemäße, den technischen Regelwerken entsprechende Erschließung wirkt sich positiv auf den Wert der Immobilie aus.</p> <p>Zu entrichten ist auf jeden Fall der Erschließungsbeitrag, ggf. die Kosten für die Beseitigung von Anlage auf städtischer Fläche sowie deren Neuanlage auf dem eigenen Grundstück.</p> <p>Das ist vor allem aus technischen Gründen notwendig (siehe Ziffer 2). Die Gartenanlagen werden nach Möglichkeit erhalten, allerdings müssen bauliche Anlagen (Einfriedigungen) auf städtischen Grund entfernt werden, die den Bau der Erschließungsanlage behindern. Das gilt unabhängig davon, ob nun Fahrbahn oder Gehweg an die Grundstücksgrenze anschließt. Die Gemeinde hat die gleichen Ansprüche wie Private auch, gegen eine Flächeninanspruchnahme durch Dritte wird entsprechend vorgegangen.</p>
--	---	--

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Gemeinde Bondorf Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf</p> <p>E-Mail vom 03.02.2014</p>	<p>Die Gemeinde Bondorf hat keine Anregungen zum Bebauungsplan „Öchsner I“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2	<p>Zweckverband Gäuwasserversorgung Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf</p> <p>E-Mail vom 05.02.2014</p>	<p>Wir nehmen dazu Bezug auf unsere Stellungnahme vom 19.09.2012 (E-Mail), diese gilt inhaltlich unverändert weiter und sollte vor allem im Zuge der Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>19.09.2012 (E-Mail): 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.</p>
3	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 – Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen</p> <p>E-Mail vom 06.02.2014</p>	<p>Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung trägt das Referat Denkmalpflege zum o. g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf § 20 DSchG wird standardmäßig in jeden Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>4</p> <p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 17.02.2014 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Naturschutz</p> <p>Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen:</p> <p>Die zeichnerischen Festsetzungen sind im Bereich der Wegführung nicht plausibel. So wird mit Gelbschraffur ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung dargestellt, seine Fortsetzung in Ost-West-Richtung aber als Fläche für die Landwirtschaft, die mit Geh- und Fahrrechten zwecks Unterhaltung der Retentionsmulde belastet ist.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Die Versiegelung durch Wege wird auf die Anforderungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen beschränkt. Zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens bedarf es keines Weges, das Geh- und Fahrrecht ist hierfür ausreichend.</p>
	<p>Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>M 1 – Minimierung der Flächenversiegelung</p> <p>Dies ist eine unverbindliche Vorgabe, die sich bisher in keinen planungsrechtlichen Festsetzungen niederschlägt. Auch fehlen nähere Ausführungen zu wasserdurchlässigen Belägen (5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) – also Vorgaben für Stellplätze, dass diese mit Sickerfugenpflaster oder mit Pflastersteinen aus Porenbeton herzustellen sind oder ähnliche Festsetzungen.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge sind nicht zweckmäßig, da aufgrund der anstehenden bindigen Böden die Durchlässigkeit sehr gering ist. Eine planmäßige Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist nach Aussage des Baugrundgutachtens nicht möglich. Daher wurde von der obligatorischen Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen abgesehen. Sollte diese dennoch eingesetzt werden, so sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beachten, dass Drainagen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden dürfen.</p>
	<p>M 6 und M 7 – extensive, artenreiche Mähwiesen, PFG 1 mit Obstbäumen</p> <p>Die Entwicklung einer artenreichen Wiese auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen bedarf einer fachkompetenten Anleitung und Kontrolle. Mit der einmaligen Einsaat einer Samenmischung gebietseigener Wildkräuter und -gräser HK7 ist es nicht getan. Übergangsweise ist eine Ausmagerung wichtig und es kann von Vorteil sein, dass die Einsaat einer kräuterreichen Samen-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zielbiotop der Ausgleichsmaßnahme M6/M7 ist eine artenreiche Fettwiese mit Obstbäumen. Die fachlichen Hinweise zum Erreichen dieses Entwicklungsziels und zur Pflege und Erhaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>mischung erst nach drei bis vier Jahren erfolgt, wenn eine gewisse Ausmagerung erreicht worden ist.</p> <p>Eventuell kann auch das Samenpotential vor Ort genutzt werden, wenn dafür geeignete Spenderflächen zur Verfügung stehen (Heublumen, Heudrusch, Mulchsaat). Fachkundige Empfehlungen gibt das landwirtschaftliche Forschungs- und Beratungszentrum in Aulendorf (LAZ BW).</p> <p>Bei der Obstbaumpflanzung ist auf eine landwirtschaftliche Unternutzung und die Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu achten. Es sind Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 16/18 Stammumfang zu verwenden.</p> <p>Damit die Obstbaumwiese (PFG 1) den ihr zugemessenen Wert für Natur und Landschaft erreicht, müssen Bäume und Wiese entsprechend gepflegt bzw. bewirtschaftet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Erziehungs- und nachfolgender Erhaltungsschnitt sind am ehesten auf der Basis einer Obstverwertung zu gewährleisten, die mit interessierten Obst- und Gartenbauvereinen oder fachkundigen Personen im Voraus abzustimmen ist. Diese sollten bei der Sortenwahl und Pflanzung beteiligt werden. ↳ Für die Unternutzung sollte ein Heuwerber gewonnen werden, mit dem das Pflanzraster hinsichtlich Maschinenbreite und Fahrgassen abgestimmt wird. In Anbetracht der geringen Breite der Pflanzgebotsfläche (rund 15 m) kann gerade eine Baumreihe realisiert werden. 	<p>Sie werden bei der Ausführungsplanung bzw. der Durchführung der Maßnahme berücksichtigt, soweit möglich.</p>
	<p>M 8 – Pflanzgebot Privatgrundstücke (3x verplanzter Hochstamm, Artenliste)</p> <p>Die Empfehlungsliste ist in Absprache mit einem ortskundigen Fachwart des Obst- und Gartenbauvereins zu überprüfen. Für Hausgärten sollten eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten verwendet werden. Keinesfalls großkronige Birnbäume wie Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne und Bayerische Weinbirne, die als landschaftsprägende Obstbäume einen ange-</p>	<p>Kenntnisnahme / Zustimmung In Abstimmung mit der Umweltbeauftragten und einem örtlichen Mitglied des Obst- und Gartenbauvereins wurde die Liste überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochstämme durch die Vorgabe klein- bis mittelwüchsige Sorten ersetzt, um einen zu hohen

	<p>messenen Freiraum benötigen. Metzger Bratbirne und Kirchensaller Mostbirne dürften in Baumschulen der Umgebung wohl kaum zu beziehen sein.</p>	<p>Wuchs auszuschließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Sortenauswahl entsprechend angepasst. • Hinweise um Nachbarrecht und eine fachkundige Beratung durch den Händler ergänzt.
	<p>M 9 – Verkehrsgrünflächen mit eingeschränktem Biotopwert</p> <p>Es handelt sich um öffentliche Grünflächen, deren Begrünung nicht dem Zufall überlassen werden sollte. Wenn die Gemeinde diese Flächen nicht selber anlegt und pflegt, so sollte sie doch wenigstens Empfehlungen für die Angrenzer geben. Die Gemeinde könnte bei der Erstbepflanzung behilflich sein und mit Sedumarten auf Steinschutt experimentieren sowie mit Zwergsträuchern, Stauden und Kräutern auf magerem Bodensubstrat.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Die Verkehrsgrünflächen sind gem. Festsetzung des Bebauungsplans gärtnerisch anzulegen. Die Ausführung der Anlage wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>M 10 – Insekten schonende Beleuchtung</p> <p>Insektenfreundlich ist ein dehnbare Begriff. Hier sollte man präzise LEDs mit warmweißer Farbtemperatur empfehlen, die energiesparend sind, eine bessere Ausleuchtung, Farbwiedergabe und Konturenerkennung ermöglichen als Natriumdampf-Hoch/Niederdrucklampen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zurückweisung</p> <p>Eine Vorgabe für Leuchtmittel erscheint zu weitgehend, da durch den technische Fortschritt und artenschutzrelevante Forschungsergebnisse/Untersuchungen mit neuen Erkenntnissen und Entwicklungen auszugehen ist.</p> <p>Für die Straßenlampen wird die LED-Technik bereits verwandt. Bei Privatnutzern ist diese ebenfalls weit verbreitet.</p>
	<p>M 12 – Ackerumwandlung in Grünland (planexterne Ausgleichsmaßnahme)</p> <p>Diese Maßnahme entzieht der Landwirtschaft eine produktive Ackerfläche ohne dass eine sinnvolle Hochwasserentlastung zu erwarten ist. Des Weiteren fehlt eine nachvollziehbare Perspektive, wie auf nährstoffreichen Böden eine artenreiche Wiese in absehbarer Zeit entwickelt werden soll.</p> <p>Die HWGK (vgl. Anlage) zeigt, dass nicht nur das ausgewählte Flurstück, sondern die Ackerflächen beidseits des Seltenbachs, von der Verdolung 840 m bachaufwärts, weitestgehend als</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zum Gebiet „Öchsner I“ ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Da dies nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist, wird eine planexterne Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.</p> <p>Die Maßnahmenfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet, südlich des Seltenbachs,</p>

		<p>Überflutungsflächen ausgewiesen sind. Ein Hochwasserdamm ca.960 m bachaufwärts entschärft die Hochwasserproblematik für Ergenzingen und die unterhalb liegenden Ackerflächen.</p> <p>Angesichts der Bodenwertzahlen wäre es sinnvoller, durchgehende Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite in Grünland umzuwandeln anstatt einen Ackerschlag auf 20m Breite umzuwandeln, der lediglich 5% der anzustrebenden Randstreifen abdeckt.</p>	<p>innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Bachs. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die bisher bis auf einen schmalen Randstreifen bis an den Bach bewirtschaftet wird.</p> <p>Die nach Westen anschließenden Flächen, wie auch die nördlich des Seltenbachs liegenden Flächen, befinden sich ebenfalls teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Bachs.</p> <p>Die Umwandlung von Ackerflächen in dauerhaftes, extensiv bewirtschaftetes Grünland stellt innerhalb von Überschwemmungsbereichen eine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erosion von Bodenpartikeln bei Überschwemmungen wird gemindert. • Das Wasseraufnahmevermögen des Bodens wird durch die dauerhafte Durchwurzelung erhöht. • Der Stoffeintrag ins Gewässer (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) wird vermieden; ein ausreichender Gewässerrandstreifen ist gewährleistet. <p>Mit der Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in Grünland wird zudem die Lebensraumfunktion der Fläche erhöht: Zielbiotop ist eine artenreiche Fettwiese, die sich bei entsprechender Entwicklungspflege (s. Maßnahme M6) dort etablieren soll.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Öchsner I“ werden Ausgleichsmaßnahmen in dem Maße durchgeführt, wie es die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe erfordern. Daher beschränkt sich die externe Ausgleichsmaßnahme auf die angesetzte Fläche von ca. 15 ar. Da eine Bewirtschaftung der Restfläche als Acker nicht sinnvoll ist – übrig bliebe nur ein schmaler Randstreifen – wird die zusätzlich aufgewertete Fläche in das Öko-Konto eingestellt.</p> <p>Neben fachlichen Aspekten waren die ausschlaggebenden Kriterien, welche zur Wahl der externen Aus-</p>
--	--	---	---

	<p>Die Flächenangaben in der Begründung und E/A-Bilanz widersprechen den zeichnerischen Festsetzungen. Diese umfassen den gesamten, außerhalb des Bebauungsplans liegenden Teil des Flurstücks Nr. 2763 mit rd. 22 ar. Im Umweltbericht wird erläutert, dass 15 ar des Flurstücks genügen, um das planinterne Defizit auszugleichen. Entsprechend ist in den Erläuterungen und im Textteil des Bebauungsplans auch nur die Rede von 15 ar. Maßnahmen könnte den Bebauungsplan Öchsner I zugeordnet werden.</p> <p>Unter Naturschutzaspekten sollte die planexterne Ausgleichsmaßnahme so konzipiert werden wie in unserer Stellungnahme vom 08.10.2012 vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ 5 m breite Blühstreifen entlang der Bewirtschaftungsgrenze und entlang von Wegen als Lückenschluss in der Biotopvernetzung westlich von Ergenzingen ↳ Verbindung zwischen dem Talzug Sandegraben/Seltenbach und dem FFH-Gebiet Am Aischbach (Kammolchvorkommen). <p>Bei der Realisierung dieses Vorhabens ist unsere Flurbereinigungsbehörde gerne behilflich. Die Finanzierung der Maßnahmen könnte den Bebauungsplan Öchsner I zugeordnet werden.</p>	<p>gleichsmaßnahme führten, die Umsetzbarkeit der Maßnahme und die Möglichkeit, die Maßnahme dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Der Hinweis der Fachbehörde, eine biotopvernetzende Maßnahme auf einem langen Abschnitt zwischen Seltenbachtal und Aischbach durchzuführen, stellt eine ebenfalls sinnvolle Maßnahme dar. Die Umsetzung ist allerdings aufgrund der zahlreichen an dieser Maßnahme zu beteiligenden Eigentümer innerhalb des Verfahrens „Öchsner I“ nicht realisierbar.</p> <p>Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Umwelt und Gewerbe</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet:</u></p> <p>Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Seltengrabens. Die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb von ÜSG ist gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 verboten und kann nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Vorliegend sieht der Bebauungsplan innerhalb des ÜSG eine private und eine öffentliche Grünfläche, die Verbreiterung des bestehenden Starenwegs auf 7m und einen Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers vor. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine (bestehende) Fläche für die Landwirtschaft fest. Die Errichtung baulicher Anlagen, die sich auf das ÜSG auswirken können, wird durch den Bebauungsplan „Öchsner I“ jedoch nicht ermöglicht. Insoweit liegen unserer Auffassung nach die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG vor. Die Ausnahme zur Ausweisung des Baugebiets innerhalb des ÜSG wird hiermit erteilt.</p>	
		<p>Landwirtschaft</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme der Fläche auf insgesamt 2,15 ha erhöht.</p> <p>Der auszugleichende Eingriff sieht mit der Maßnahme M12 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets vor. Hierbei soll das ackerbaulich genutzte Flurstück 2763 in Grünland umgewandelt werden. Dieser Ausgleich ist aus agrarstruktureller Sicht als sehr ungünstig einzustufen, da der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Fläche zwischen Seltenbach und dem Plangebiet intensiv als Acker genutzt wird.</p> <p>Die untere Landwirtschaftsbehörde regt eine Aufwertung der im Plangebiet befindlichen Ausgleichsmaßnahmen M6 und M7 „öffentliche Grünfläche“ an, um so auf die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets verzichten zu können.</p> <p>Des Weiteren ist die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zur Wahl und Wirksamkeit der externen Ausgleichsmaßnahme s. Hinweise Naturschutz.</p> <p>Für die öffentliche Grünfläche M6 mit Pflanzgebot M7 ist als Zielbiotop eine artenreiche Fettwiese mit Obstbäumen angesetzt. Das Entwicklungspotenzial der Fläche ist aufgrund der Bodenfunktionen und der Nordexposition naturgemäß begrenzt. Eine weitere, die Lage am Ortsrand berücksichtigende Aufwertbarkeit der Fläche ist daher nicht gegeben.</p>
5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p>	<p>Anlässlich der Offenlage des o. g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 12-07828 vom 30.10.2012) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Schreiben vom 05.02.2014 Az.: 2511//14-00319</p>	<p>ren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Geotechnik: Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbe- reich von oberflächennah verwitterten Dolomitsteinen der Rott- weil-Formation (Oberer Muschelkalk) und Ton-, Sand- oder Dolomitsteinen der Erfurt-Formation (früher „Lettenkeuper“; Un- terkeuper), die von quartärem Löss und Lösslehm, lokal auch von Hangschutt überlagert werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.</p> <p>Lösslehm weist im Allgemeinen lokal unterschiedliche Durchlässigkeiten auf. Sofern die Versickerung von Oberflä- chenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgut- achten empfohlen. Sowohl Löss und Lösslehm als auch die toni- gen/tonig-sandigen Verwitterungsböden des Unterkeupers bilden einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Vo- lumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung).</p> <p>Die Karbonatgesteine des Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Mit verkarstungsbedingten Spalten und Hohlräumen im Untergrund, ggf. sogar mit Erdfällen, muss ge- rechnet werden. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass eine mögliche unterirdische Hohlräumbildung 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.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 werden daher empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem Vor- gaben zur Gründung der Erschließungsanlagen und der Gebäude dargestellt sind.</p> <p>Empfehlung wurde unter Ziffer IV des Textteils aufge- nommen.</p>
---	---	---

<p>6</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>Schreiben vom 12.08.2013 Az.: 2511//13-06642</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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. 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Stellungnahme wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet.</p>
<p>7</p>	<p>Stadtwerke Rottenburg am Neckar GmbH Siebenlindenstr. 19 72108 Rottenburg am Neckar</p> <p>E-Mail vom 19./26.02.2014</p>	<p>Zur Versorgung des Baugebiets müssen Aufstellflächen für Stromverteilerkästen vorgesehen werden. Die Flächen müssen angefahren werden können. Abgestimmt wurden folgende Stellen auf städtischer Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pfauenweg (Knotenpunkt Drosselweg) direkt angrenzend an die Verkehrsfläche in der Pflanzgebotsfläche (pfg1) • Pfauenweg (Mitte) in der Verkehrsgrünfläche östlich der zentral gelegenen Verkehrsfläche (Parkierung). • Starenweg (Norden) direkt angrenzend an die Verkehrsfläche in der Pflanzgebotsfläche (pfg2) • außerhalb des Plangebiets, am Knotenpunkt Prinz-Eugen-Straße / Starenweg im Randbereich des Flurstück Nr. 2751/3. 	<p>Zustimmung Stellungnahme und der Plan wurden an das Tiefbauamt zur weiteren Planung weitergeleitet. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde dahingehend ergänzt, dass Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO dienen, in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden können. Dies hat eher klarstellenden Charakter, da Versorgungsanlagen auf öffentlichen Flächen zulässig sind, wenn diese Anlagen nicht explizit ausgeschlossen sind und das war nicht der Fall. Eine Änderung des zeichnerischen Teils ist nicht erforderlich.</p>

Rottenburg am Neckar, den 21.03.2014

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt