

# Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Dietweg-Ost" in Rottenburg am Neckar - Frommenhausen

## Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

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

Die Auslegung wurde im Zeitraum vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 -je einschließlich- durchgeführt.

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

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Zu behandelnder Sachverhalt</b> „Höhe der baulichen Anlage“</p> <p>Im Teilplangebiet WA 3 sind lediglich eine TH (Traufhöhe) von 5 m und eine FH (Firsthöhe) mit 8 m vorgesehen. In den Teilplangebieten WA1 und WA4 sind dagegen eine wesentlich höhere Traufhöhe von 6 m bzw. 6,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m bzw. 9 m geplant.</p> <p>Im Wege des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu den anderen Bauplätzen im Plangebiet, welche eine ähnliche Topographie aufweisen, soll für die südlichen Teilfläche im WA 3 ebenfalls eine TH von 6,5 m und eine FH von 9 m realisieren dürfen. Da ein Gebäude mit Pultdach und zwei Vollgeschossen ohne Keller geplant ist, ist der Bauherr darauf angewiesen, die höchst mögliche Nutzung des Baukörpers für mein geplantes Raumprogramm umzusetzen.</p>	<p><b>Zustimmung</b> Seitens der Ortschaft wurde im Baugebiet Dietweg ein Referenzgebäude benannt und die Höhenfestsetzungen dahingehend überprüft, ob eine Umsetzung dieses Gebäudes möglich wäre. Die Höhe baulicher Anlagen wurde daher für alle Bereiche nochmals überprüft.</p> <p>Die Teilflächen WA 1 sowie WA 4 und WA 3 (Süd) haben aufgrund der Topographie bzw. der vorhandenen Böschung (Geländekante) andere Anforderungen an die Höhenentwicklung als die anderen Bereiche, daher sind dort die Trauf- und Firsthöhen entsprechend höher. Im WA 3* wird die vorgeschlagene Höhe übernommen.</p> <p>Die Trauf- und Firsthöhen wurden so angepasst, dass die Umsetzung des Referenzgebäudes möglich ist.</p>
2	<p>Im oben genannten Bebauungsplan steht unter Ziffer II. 2 folgendes Zitat: <u>2. Höhenlage der Grundstücke</u> <u>§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO</u> <i>Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. (...)</i></p> <p>Dies ist genau gegenteilig zu dem, was bei meinem BV auferlegt wurde. Ich wollte vor ca. 4 Jahren die EFH um 30-40 cm höher als jetzt. Auch eine Kompromisslösung wurde von der Abt. Bauordnung komplett abgelehnt. Mir wurde damals zugesagt, dass die Straße niemals höher werden würde als der jetzige Weg. In der heutigen Planung steigt die Straße vom bisherigen Ausbauende jedoch nochmals um ca. 15 cm an. Mit diesem Anstieg bin ich nicht einverstanden, sondern die Straße sollte eventuell nach einem kurzen geraden Stück in das geplante West-Ost Gefälle übergehen. Der jetzt geplante höchste Punkt</p>	<p><b>Zurückweisung</b> Das Gebäude steht hinter dem Ende des bestehenden Stichweges Dietweg (Achse 100). Bei dem Straßenausbau und Erschließung des BG Dietweg-Ost wird der Stichweg verlängert und in Nord-Süd-Richtung ausgebaut.</p> <p>Wie dem Höhenplan der Vorplanung der Erschließung (Achse 100) zu entnehmen ist, macht das bestehende Gelände im Bereich des neu erstellten Gebäudes eine Senke. Im weiteren Verlauf steigt der Erdweg wieder an. Somit ist es nachvollziehbar, dass sich derzeit bei Regenfällen im Bereich der Senke vom Hang anfallendes Wasser sammelt und hangabwärts in Richtung Gebäude fließt.</p> <p>Der angesprochene Hochpunkt ergibt sich zwangsweise durch die Verbindung Ende Stichweg an die tiefer liegende geplante Straße in Nord-Süd-Richtung Achse 200.</p> <p>Da an einem Hochpunkt im Normalfall kein Wasser zu stehen kommt und die neu geplante Straße eine Randsteinführung mit Straßenabläufen erhält, kann</p>

	<p>der gesamten West Ost Straße liegt jetzt genau am tiefsten Punkt unseres Hauses (Treppenhausfenster EG RFBH). Eine Änderung der Straßenplanung wie beschrieben würden bei mir bestimmt 20 cm Höhe bringen. Dies wird auf das restliche Baugebiet sicherlich überhaupt keinen negativen Einfluss haben.</p>	<p>unter normalen Umständen kein Wasser dem Gebäude zufließen. Es ist auch anzunehmen, dass sobald die oberhalb liegenden Obstbaumwiesen bebaut sind kein breites Hangwasser mehr anfällt. Somit sind die Bedenken unbegründet.</p>
--	---	---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.2019 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><b>Landratsamt Tübingen</b>  <b>Abteilung 40</b>  <b>Wilhelm-Keil-Straße 50</b>  <b>72072 Tübingen</b></p> <p>Schreiben vom 11.12.2018                      Az.: 30.1/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p><b>Naturschutz</b>                      Ein Lageplan mit den Standorten der Nisthilfen gemäß der vorgezogenen Maßnahme ‚A CEF 1: Anbringen von Nistkästen‘ ist der UNB vorzulegen.</p> <p>Nach aktuell vorliegendem Planungsstand liegt der Streuobstbestand westlich außerhalb des geplanten Bebauungsplanes. Die Erhaltung dieses Streuobstbestandes sollte auch bei zukünftigen Planungen angestrebt werden, da er wertvolle Habitatbäume enthält.</p> <p><b>Landwirtschaft</b>                      Die Überprüfung des Standorts der Biogasanlage hinsichtlich der Einhaltung der notwendigen Abstände zur nächsten Wohnbebauung wurde 2005 vom Stallklimadienst des Regierungspräsidiums durchgeführt. Die rechtlichen Grundlagen zur Berechnung der Abstände haben sich seitdem geändert, die Stellungnahme vom 16.03.2005 entspricht somit nicht mehr der gültigen Rechtsgrundlage und kann nicht mehr herangezogen werden. Deshalb wird von der ULB ein Geruchsgutachten gefordert, um die Genehmigungsfähigkeit zu gewährleisten.</p>	<p><b>Zustimmung</b>                      Die Umsetzung wird dokumentiert und die Dokumentation dann der UNB zur Verfügung gestellt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme / Zustimmung</b>                      Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, Karlsruhe wurde beauftragt das Fachgutachten (Geruchsprognose) zu erarbeiten.                      Ergebnis:                      Die berechnete, gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 7 % der Jahresstunden im nordöstlichen Teil des Plangebiets. Im übrigen Teil des Plangebiets wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von 4 % bis 6 % berechnet. Damit ist die Geruchsbelastung im Plangebiet unter dem in</p>

			<p>der GIRL genannten Immissionswert für Wohnbebauung von 10 % der Jahresstunden.          Aus Sicht des Fachgutachtens Geruch bestehen keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg          Landesamt für Geologie,          Rohstoffe und Bergbau          Albertstraße 5          79104 Freiburg i. Br.</b></p> <p>Schreiben vom 10.12.2018          Az.: 2511//18-09840</p>	<p><b>Geotechnik</b></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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:          Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper).          Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Stadt Rottenburg am Neckar hat ein Erschließungsgutachten beauftragt. Es enthält Aussagen zur Herstellung der Kanalgräben, Angaben zur Straßenbaumaßnahme, Vorschläge zur Gründung von Bauwerken, Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung sowie ergänzende Angaben zur Bauausführung.          Das Gutachten ersetzt nicht die objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020, die Beauftragung liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.</p> <p>Im Textteil wurde unter Ziffer IV. Hinweise die Empfehlung mit aufgenommen.</p>

		<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
		<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
		<p><b>Grundwasser</b> Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
		<p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
		<p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>3</b>	<p><b>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</b></p> <p>Schreiben vom 04.12.2018 Az.: 45.11-T.Rb.0166 ku</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ wird ein neues Wohngebiet am Ortsrand von Frommenhausen ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dementsprechend als Siedlungsfläche Planung nachrichtlich übernommen. Es werden daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Wohngebietsausweisung erhoben.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt eine Bruttowohndichte von ca. 60 Einwohnern pro Hektar erwarten, falls in jedem zweiten Gebäude zwei Wohnungen entstehen. Der Regionalplan sieht für Rottenburg eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar vor. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die jeweils gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte den Rahmen bilden für die weitere Siedlungsentwicklung und eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden sollte. Es gibt gute Beispiele, eine dichtere Bebauung am Ortsrand umzusetzen und so städtebaulich verträglich den Zielen des § 1 a BauGB, des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans zu entsprechen.</p> <p>Die Haushalts- und Altersstruktur wird den Bedarf an kleinen Wohneinheiten in dichter Struktur mit guter Infrastruktur in den</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Stadt Rottenburg am Neckar hat bezüglich des Umgangs mit dem Dichtewert im Regionalplan für die Gemarkung des Gesamtstadt bereits im Mai 2017 Kontakt aufgenommen. Dazu gab es folgende Rückmeldung: (...) „Daraus ergibt sich, dass bei unvermeidbarer Außenentwicklung (Innenentwicklung muss vorrangig stattfinden), flächensparend und dicht gebaut werden muss. Die Mindestdichte von 80 EW/ha muss nicht in jedem Bebauungsplan erreicht werden, jedoch sollten alle Bebauungspläne der Gesamtstadt diese Dichte im Durchschnitt erreichen. Es ist im Interesse der Kommunen im Durchschnitt diese Dichte zu erreichen, die</p>

		<p>nächsten Jahren stark ansteigen lassen. Wir werden immer älter und die Haushalte immer kleiner.          Vor diesem Hintergrund regen wir an, auf die Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude zu verzichten, und auf die Begrenzung, dass nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig sein sollen, zu verzichten. Somit könnten auch Mehrfamilienhäuser entstehen, die dem künftigen Bedarf besser entsprechen.          Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Panfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Grundlage für die Deckung der im Planungshorizont ermittelten Bedarfe ist.          In der Kernstadt sollte die gebaute Dichte höher ausfallen als die vorgeschriebene Mindestdichte von 80 Ew/ha, und in den Teilorten kann sie geringer sein. Insbesondere in innenstadtnahen Lagen oder fußläufiger Nähe zu Bahnhaltstellen sollte die Dichte höher sein.“           Die Bauweise und die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen war ausdrücklicher Wunsch des Ortschaftsrates von Frommenhausen. Mehrfamilienhäuser sind in der alten Ortslage bereits realisiert und dort auch aus städtebaulicher Sicht an der richtigen Stelle. In der alten Ortslage ist aufgrund der vorhandenen Kubatur der Häuser ein Einfügen nach § 34 BauGB gegeben.          In der Reutinstraße wurde vor kurzem ein Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten realisiert und bezogen.</p>
4	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Technik Niederlassung Südwest</b>  <b>Adolf-Kolping-Str. 2-4</b>  <b>78166 Donaueschingen</b></p> <p>Schreiben vom 18.12.2018</p>	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:          Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.          Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.          Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.          Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.          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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>          Ob eine Anpassung/Umverlegung von Leitungen erforderlich ist, wird sich in der Ausbauplanung für die Erschließungsmaßnahme zeigen. Das Tiefbauamt wird die Telekom im Rahmen der Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme beteiligen.</p>

		<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen 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 der Email-Adresse T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li><li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, .in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li><li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen</li></ul>	<p><b>Zurückweisung</b> Auch die Anlagen/Leitungen anderer Versorgungsunternehmen werden innerhalb der Gehwegfläche geführt. Da sich die öffentliche Verkehrsfläche zum einen im Eigentum der Stadt befindet und zum anderen die Stadt für die Planung und später auch die Unterhaltung zuständig ist, ist die Festsetzung entbehrlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Telekom wird im Zuge der Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme vom Tiefbauamt beteiligt.</p>
--	--	--	--

		<p>wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Die zuvor genannten Kriterien gelten auch für die Zuführung zum Ausbaugebiet, sollten die notwendigen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen.</p>	
<b>5</b>	<p><b>Netze BW GmbH</b> <b>Schelmenwasenstraße 15</b> <b>70567 Stuttgart</b></p> <p>Schreiben vom 26.10.2018 Az.: 2018.1084</p>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>6</b>	<p><b>Gemeinde Hirrlingen</b> <b>Schlosshof 1</b> <b>72145 Hirrlingen</b></p> <p>E-Mail vom 26.10.2018 Az.: --</p>	<p>Die Gemeinde Hirrlingen erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ in Frommenhausen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Rottenburg am Neckar, den 26.02.2019

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**