

Bebauungsplan
„Kohl-Hofäcker III“
Verfahrensart §13b BauGB

In Rosenfeld - Heiligenzimmern

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.11.2019 wurde für den Entwurf des Bebauungsplans "Kohl-Hofäcker III" in Rosenfeld - Heiligenzimmern die Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis 13.01.2020 durchgeführt. Eine Fristverlängerung bis 16.01.2020 wurde gebilligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Behörden:				
Regierungspräsidium Tübingen		10.01.2020	ja	ja
Landratsamt Zollernalbkreis		16.01.2020	ja	ja
Regionalverband Neckar-Alb		08.12.2019	ja	ja
Sonderbehörden:				
Regierungspräsidium Freiburg		07.01.2020	ja	ja
Infrastrukturunternehmen:				
Deutsche Telekom Technik GmbH		17.12.2019	nein	nein
TI Teleplan Ing. Büro GmbH		-	-	-
Netze BW GmbH		10.01.2020	nein	nein
Komunal- und Zweckverbände:				
Zweckverband Kleiner Heuberg	04.12.2019	-	-	-
Nachbarkommunen:				
Stadt Geislingen		-	-	-
Gemeinde Vöhringen		11.12.2019	nein	nein
Stadt Haigerloch		11.12.2019	nein	nein
Gemeinde Dietingen		09.12..2019	nein	nein
Stadt Sulz a.N.		-	-	-
Gemeinde Dautmergen		06.12.2019	nein	nein
Stadt Oberndorf a.N.		-	-	-
Gemeinde Zimmern u.d.Burg		-	-	-
Gemeinde Epfendorf		-	-	-
Auslegungen in der Gemeinde				
Bürger 1		15.01.2020	ja	Ja
Bürger 2		10.12.2019	ja	ja

II. STELLUNGNAHMEN

Regierungspräsidium Tübingen	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 10.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Belange der Raumordnung Im Flächennutzungsplan ist die östliche Teilfläche als Mischbaufläche dargestellt. Es wird daher um eine zeitnahe Anpassung des Flächennutzungsplans gebeten. Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Belange des Straßenbaus 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1. Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>1.2. Rechtsgrundlage § 22 Abs. 1 u. 2 StrG</p> <p>1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der generellen Fortschreibung zeitnah angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abstandsflächen wurden im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme s.o.</p>
<p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt und Regierungspräsidium möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der L 390 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p>	
<p><u>Zum Entwurf:</u></p>	
<p>3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die entlang der L 390 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 22.10.2019 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten</p>	<p>Dito</p>

Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend

Die Stadt wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

3.3. Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur über den im Osten vorgesehenen neuen Straßenanschluss an die L 390 erfolgen.

Der geplante Anschluss an die Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 45, vorzulegen.

3.4. Sichtfelder

An der Einmündung in die L 390 sind Sichtfelder nach RAL 2012 festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen, und in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Hinweise:

3.5. Entwässerung

Der L 390 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

s.o.

Im Lageplan wird die Fläche gemäß Planzeichenverordnung als solche dargestellt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden diesbezüglich ergänzt.

Kenntnisnahme

Die Zusage wurde im Vorfeld des Verfahrens erteilt. Die detaillierte Ausführung wird im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Im Lageplan sind bereits die notwendigen Sichtfelder eingezeichnet. Sie werden nachrichtlich nochmals näher beschrieben.

In den textlichen Festsetzungen werden diesbezüglich noch Punkte ergänzt.

Kenntnisnahme

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung der neu geplanten Straßen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

<p>3.6. Lärmschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 390, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 390 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung/der Zollernalbkreis deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>3.7. Kosten Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Stadt Rosenfeld als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen.</p> <p>3.8. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt Rosenfeld wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen werden, wie oben beschrieben, angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Brandschutz	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p>Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.</p> <p>Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Stadtverwaltung als Wasserversorgungsträger sieht die Löschwasserversorgung als gesichert an.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Landwirtschaftliche Belange	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Der Bebauungsplan wurde aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt. Die Entwässerung des Oberflächenwassers zur Stunzach erfolgt, wie vom Landwirtschaftsamt angeregt, über einen unterirdischen Kanal. Den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (FFH-Wiese) wird zugestimmt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Abfallwirtschaft	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, • die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, • das Durchfahrprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, • es sich um Durchfahrstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, • bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. <p>Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nebenstehende Anregung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die nötigen Maße werden eingehalten. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p>Alle Grundstücke sind an eine Durchfahrstraße angeschlossen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Wasser- und Bodenschutz	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Bodenschutz (vorsorgender) Aus Sicht des Bodenschutzes wird das Vorhaben als kritisch eingestuft. Es ist zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB auf den Bebauungsplan „Kohl-Hofäcker III“ anwendbar ist.</p> <p>Es ist zu beachten, dass bei der Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, auf Baugesuchsebene eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu fordern. Alternativ kann eine solche BBB auch vom Bauträger oder der Gemeinde zentral und für möglichst viele Grundstücke gemeinsam organisiert werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß den Vorgaben nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen vor, im Plangebiet ein Trennsystem (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) herzustellen und über ein Retentionsbecken in die Stunzach einzuleiten. Aus der vorgelegten Planung ist bisher nicht ersichtlich, ob das Niederschlagswasser komplett in die Stunzach eingeleitet oder auch ein Teil zur Versickerung gebracht werden soll.</p> <p>Gemäß DWA-A 138 ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen. Der Anschluss an den Regenwasserkanal sollte nur umgesetzt werden falls eine Versickerung (zentral/dezentral) nicht möglich ist (kf-Wert > 1*10-9).</p>	<p><u>§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren:</u> <i>Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.</i> Sämtliche Voraussetzungen für ein 13b Verfahren werden eingehalten. In der Begründung wird eine Flächenbilanz ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Baugrundgutachten werden derzeit von der Stadt Rosenfeld in Auftrag gegeben. Ob eine Versickerung möglich ist, wird sich nach Erhalt der Gutachten zeigen. Detaillierte Aussagen zur Entwässerung / Versickerung etc. müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erbracht werden. Dies wird im Rahmen des Wasserantragverfahrens in der Erschließungsplanung geregelt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>s.o.</p>

<p>Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. Eine Retention vor Einleitung in die Stunzach ist gemäß DWA-A 117 und LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren.</p> <p>Es ist ebenfalls zu empfehlen, Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisterne, Gründächer) im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung vor Versickerung bzw. Kanalanschluss zu verwenden.</p> <p>Die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplätzen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Gebiets besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde. In diesem Rahmen ist das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt abzustimmen.</p> <p>Hinweise / Feststellungen: Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der Bauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.</p>	<p>s.o. s.o.</p> <p>Die Verwaltung möchte die Entwässerungsthematik nicht auf Kosten der privaten Bauinteressenten tragen. Hierfür sind die öffentlichen Entwässerungsreinrichtungen vorgesehen. Zum derzeitigen Stand wird davon ausgegangen, dass diese ausreichend dimensioniert sind. Des Weiteren ist in den Örtlichen Bauvorschriften bereits festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Für weitere Festsetzungen sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der das anfallende Außenbereichswasser, das von Westen kommend, aufgefangen und dann weiter in die Retentionsfläche geführt wird. Die starke Hanglage innerhalb des Plangebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Maßnahmen zur Reduzierung von „wild abfließendem Wasser“ wie z.B. (Erhöhung der Anzahl der Einlaufschächte / Aufdimensionierung der Einläufe) werden dort thematisiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Natur- und Denkmalschutz	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplans kann derzeit aus naturschutzrechtlicher Sicht noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Die Bebauungsplanung sollte, um Umweltkonflikte zu minimieren, aufgrund der randlichen Lage und der Größe von fast 2 ha nicht im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden.</p> <p>Artenschutz Die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen zur Abarbeitung des Artenschutzes sind unzureichend.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Vorfeld der Planung hatte am 01.03.2018 ein Scoping Termin stattgefunden. Die dabei vereinbarten Festlegungen zur artenschutzfachlichen Erfassung bzw. Abarbeitung artenschutzfachlicher Belange wurden nicht eingehalten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus der Tabelle 1 in der SaP erschließt sich nicht, wann die Artengruppe der Vögel erfasst wurde. Die beiden Termine für die ein "V" = Vögel angegeben ist, waren beide nachts. Die restlichen aufgeführten Begehungen waren laut Gutachter nur Übersichtsbegehungen. Diese haben jeweils sehr spät am Tag und nur sehr kurz stattgefunden, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Avifauna korrekt erfasst wurde. Die bereits im Rahmen der Besprechung am 01.03.18 geforderten 6 Begehungen zur Kartierung der Avifauna nach Südbeck et al. wurden somit nicht erbracht. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sämtliche Voraussetzungen für ein 13b Verfahren wurden eingehalten. Das maximale Maß von 10.000 m² überbaubarer Fläche wird eingehalten. (ca. 5.000 m²) In der Begründung wird eine Flächenbilanz ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie in den folgenden Punkten 1 – 4 dargelegt, wurde gemäß der Absprache am 01.03.2018 die geforderte Anzahl an Begehungen durchgeführt. Zudem erfolgten weitere vertiefende Untersuchungen im Jahr 2020.</p> <p>Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen fanden an 7 verschiedenen Terminen in den Jahren 2017 und 2018 statt. Während jeder Begehung wurde dabei auch die Avifauna erfasst. Die Bezeichnung „Übersichtsbegehung“ beinhaltet, wie in den Erläuterungen unterhalb der Tabelle 1 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ersichtlich, die „Erfassung sämtlicher artenschutzrechtlich relevanter Strukturen, Tier- und Pflanzenarten“, darunter auch die Artengruppe der Vögel. Bei den beiden nächtlichen Begehungen wurden explizit nur die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse angegeben, da hier (aufgrund der Dunkelheit) keine Erfassung anderer Artengruppen stattfand. Die abgestimmten 6 Begehungen in Bezug auf die Avifauna wurden somit im Jahr 2018 erbracht. Da es sich bei dem vorliegenden Untersuchungsgebiet um ein sehr überschaubares, überwiegend offenes und kleinräumiges Gelände handelt und nur wenige sichtverstellende und geräuschabschirmende Landschaftselemente vorhanden sind, wurde die zeitliche Länge der Begehungen für ausreichend erachtet. Die Termine wurden zudem zeitlich über den Tagesverlauf variiert, um u.a. auch später singende Arten mit zu erfassen.</p>

<p>2. Als Ausgleich für die Baumhöhlen ist das Aufhängen von 5 Nistkästen innerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Da aufgrund der mangelhaften Erfassung der Vögel nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtlich relevantere Arten (bspw. Wendehals) nicht erfasst wurden, muss die Anzahl auf 10 Nistkästen verdoppelt werden. Davon sind 5 Nistkästen nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sondern in geeigneten Habitat im Umfeld (Streuobstbereiche, Waldrandlage) anzubringen.</p> <p>3. Ein Feldlerchenpaar wurde 70 m nördlich des Geltungsbereichs erfasst (wo genau, ist unklar), welches nach Einschätzung des Fachplaners aufgrund der ohnehin schon bestehenden Vertikalkulisse durch die Holzstapel und Obstbäume allerdings "vermutlich nur geringfügig " beeinträchtigt ist. Hier muss man in jedem Fall von einer Betroffenheit der Feldlerche ausgehen - insb. auch aufgrund der ohnehin mangelnden Erfassung - und eine CEF-Maßnahme (Anlage Buntbrache von 1000m²) im näheren Umfeld fordern.</p>	<p>Dennoch wurde nun in der neuen Fassung des Artenschutzbeitrages die Bezeichnung „Übersichtsbegehung“ angepasst und eine neue Codierung verwendet. Des Weiteren fanden im Jahr 2020 erneut 6 Begehungen statt, um die natur- und artenschutzrechtlichen Belange abzarbeiten.</p> <p>Die Standard-Kartierzeiträume für den Wendehals liegen Anfang und Ende Mai, sowie Mitte Juni. Die Hauptgesangsaktivität liegt zwischen 1 Std. nach Sonnenaufgang bis mittags. In diesem Zeitraum erfolgten im Jahr 2018 2 Begehungen durch die Gutachter. Eine Anwesenheit der Art innerhalb des Plangebietes hätte somit nachgewiesen werden können, bzw. konnte ein Ausschluss aufgrund eines Negativnachweises gefasst werden. Die Erfassung eines Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten im Gebiet war durch die Begehungen möglich.</p> <p>Während der zusätzlich durchgeführten 6 Kartiergänge im Jahr 2020 konnte ebenfalls kein Wendehals im Gebiet oder dessen Wirkraum nachgewiesen werden, weshalb ein Vorkommen weiterhin ausgeschlossen wird.</p> <p>Der Anregung der Behörde, insgesamt 10 Nistkästen zu verhängen und 5 davon in geeigneten Habitaten in der Umgebung, kann durch die angepassten Ausgleichsmaßnahmen in Hinblick auf die Kartiererergebnisse im Jahr 2020 nachgekommen werden.</p> <p>Eine unmittelbare Betroffenheit (Brutplatzverlust) der Feldlerche durch das Vorhaben konnte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeschlossen werden, eine mittelbare Betroffenheit (Verdrängungswirkung) wurde dargelegt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass eine Verschiebung des Reviers und damit eine Einhaltung der Mindestabstände für das betroffene Revier möglich wäre, da in der nahen Umgebung keine weiteren besetzten Reviere, aber geeignete Habitate zur Verfügung stehen. Die Untere Naturschutzbehörde kommt hier zu einer anderen Schlussfolgerung und fordert einen Ausgleich in Form einer 1.000m² großen Buntbrache. Im Laufe des Kalenderjahrs 2020 wurden 6 weitere Begehungen zur Avifauna durchgeführt, um diese Thematik nochmals näher zu untersuchen. Es konnte weder eine unmittelbare, noch eine mittelbare Betroffenheit festgestellt werden. Das nächstgelegene Revier der Feldlerche lag mehr als 200 m entfernt in nördlicher Richtung hinter einer Geländeerhebung. Eine Verdrängungswirkung wird</p>
---	--

4. Die Fledermauserfassung fand insgesamt an nur zwei Terminen statt (einmal 10 min und einmal 20 min). Es ist deshalb nicht schlüssig belegt, dass sich hierdurch verlässliche Aussagen darüber treffen lassen, ob das Gebiet als Jagdhabitat genutzt wird (im Rahmen der Erhebungen wurde keine einzige Fledermaus erfasst).

Mähwiesenausgleich

Aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten FFH-Mähwiesen müssen außerhalb des Bebauungsplangebiets neue FFH-Mähwiesen geschaffen werden. Die dafür vorgesehene Fläche ist aus fachlicher Sicht geeignet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Wiederherstellung bzw. Pflege der Mähwiese am Fußballplatz sind noch zu unkonkret (bspw. "regelmäßige Pflege"). Hier müssen die Vorgaben des Infoblatts der LUBW ergänzt werden.

Es genügt nicht, allein in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass auf dem betroffenen Flurstück eine neue Mähwiese entwickelt werden soll. Vielmehr muss für diese Maßnahme ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, der verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird. Die Entwicklung der Mähwiese muss vor Inanspruchnahme der durch den Bebauungsplan betroffenen Areale begonnen werden. Der zukünftige Bewirtschafter dieser Fläche muss dabei frühzeitig eingebunden werden.

Ein Entwurf dieses notwendigen öffentlich-rechtlichen Vertrags wurde den

weiterhin ausgeschlossen und CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

Während der Besprechung am 01.03.2018 wurde mit der UNB abgestimmt, dass im Rahmen dieses Bebauungsplans 1 Fledermaus-Transektkartierung durchzuführen ist. Dabei läuft der Gutachter mit einem Fledermausdetektor langsam eine festgelegte Route im Plangebiet ab und nimmt alle Ortungssignale auf. Da während der ersten Begehung keine Ortungssignale vernommen werden konnten und damit auch kein Artnachweis oder eine Nutzung als Jagdhabitat erbracht werden konnte, wurde vom Gutachter ein zweiter Termin wahrgenommen, der ebenfalls keinen Nachweis einer Jagdraumnutzung lieferte.

Da Nahrungs- und Jagdhabitats von Fledermäusen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unterliegen, außer wenn deren Verlust eine erfolgreiche Reproduktion ausschließt und damit zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt und beide Begehungen im Gebiet keine Nutzung nachweisen konnten, wird das Eintreten eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen.

Während einer weiteren Begehung im Jahr 2020 zur Ermittlung der Fledermausaktivitäten im Gebiet konnte ebenfalls keine Nutzung als Jagdhabitat festgestellt werden. Lediglich zwei Überflüge wurden registriert.

Kenntnisnahme

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Landratsamt und Stadt wird abgeschlossen.

Der Entwurf des Vertrags wird dem Landratsamt vorgelegt.

<p>Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren noch nicht beigefügt.</p> <p>Hinweise Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurde nicht durchgeführt, was aus naturschutzrechtlicher Sicht bedauert wird.</p> <p>Angeregt wird, in den planungsrechtlichen Festsetzungen Hinweise auf die Vermeidung von Steingärten aufzunehmen.</p> <p>Deshalb wird vorgeschlagen, folgende Formulierung aufzunehmen: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.</p> <p>Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) ist bis zu einer Fläche von 2% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt.</p>	<p>Im 13b-Verfahren gilt der Eingriff als erfolgt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht notwendig.</p> <p>Unter Punkt 3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird bereits geregelt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden müssen und dauerhaft zu pflegen sind.</p> <p>Unter Punkt 3.2 der örtlichen Bauvorschriften wird bereits geregelt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.</p> <p>Die Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird dahingehend ergänzt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Abteilung Verkehrswesen	
Stellungnahme des Landratsamt vom 16.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich folgende Bedenken gegen die Planung. Die Erschließung an die L 390 sehen wir kritisch. Die Einmündung würde im	Die geplante Zufahrt wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen

<p>Außerortsbereich liegen. Eine Einmündung an eine klassifizierte Straße stellt eine neu geschaffene Gefahrenstelle dar. Die Straße „Kugelwasen“ ist so ausgebaut, dass auch der Verkehr für die neue Bebauung hiermit aufgefangen werden kann. Somit lehnen wir eine direkte Anbindung an die L 390 ab. Am nordöstlichen Ende der neuen Straße kann stattdessen ein Wendehammer eingerichtet werden.</p> <p>An der Einmündung zur Straße „Kugelwasen“ ist unbedingt ein Sichtdreieck freizuhalten.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass sowohl Mehrfamilien- Einzel oder Doppelhäuser errichtet werden können, müssen ausreichend Stellplätze je Wohneinheit vorhanden sein. Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird eine höhere Anzahl als die gesetzliche Mindestanforderung empfohlen. Eine Entlastung von geparkten Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen entsteht ebenfalls durch das Anlegen von öffentlichen Parkflächen/streifen.</p>	<p>abgestimmt. Eine Ausführung als Wendehammer wird nicht erwünscht. Somit würde der gesamte An- und Abfahrtsverkehr durch das Wohngebiet führen. Dies ist auch mit dem Hintergrund der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht zielführend.</p> <p>Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Sichtdreiecken bei einem Anschluss an eine Wohnstraße (Tempo 30). Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verwaltung sieht den Stellplatznachweis gemäß LBO als ausreichend an. Ein erhöhter Stellplatznachweis wird nicht festgesetzt.</p> <p>Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit für eine Ausweisung öffentlicher Stellplätze. Dies ist im Hinblick einer flächensparenden Planung nicht zielführend.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regionalverband Neckar-Alb	
Stellungnahme des Regionalverbandes vom 18.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche und geplante gemischte Baufläche dargestellt und dementsprechend im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen.</p> <p>Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Regionalplan vorgesehene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern/ha erreicht werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem künftigen Bedarf an kleineren Wohnungen begrüßen wir die planungsrechtliche Zulassung dichter Bauweisen in einem westlichen Teilbereich.</p> <p>Wir regen an zu prüfen, ob bei der Vergabe von Bauplätzen dichtere Bauweisen und mehrere kleinere Wohnungen in einem Gebäude z. B. über die Bildung von Baugemeinschaften bevorzugt werden können.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der generellen Fortschreibung zeitnah angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird außerhalb des Verfahrens geklärt.</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 07.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Geotechnik 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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Dieser wird im Osten des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

<p>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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p>	Kenntnisnahme
<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 17.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>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>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>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p> <p>Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

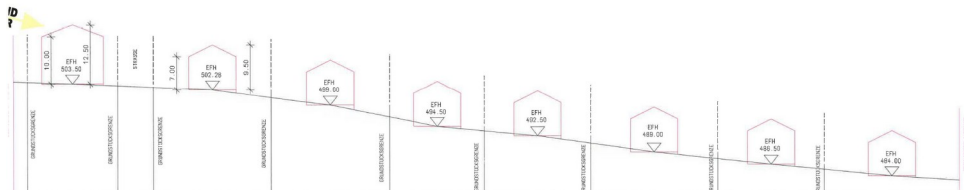
Netze BW	
Netzplanung	
Stellungnahme der Netze BW vom 10.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Zur Versorgung des Gebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird zudem die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Hierfür benötigen wir einen Stationsplatz mit einer Fläche von 5,0 m x 4,0 m. Der 1m aktuellen Bebauungsplan vorgeschlagene Standort wäre aus unserer Sicht ausreichend.</p> <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf -Datei und .dxf/.dwg.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.</p>
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich.

Gemeinde Vöhringen	
Stellungnahme der Gemeinde Vöhringen vom 11.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Von Seiten der Gemeinde Vöhringen werden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

Stadt Haigerloch	
Stellungnahme der Stadt Haigerloch vom 11.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Mit dieser Planung werden die Belange und die Aufgabenbereiche der Stadt nicht tangiert. Insofern werden keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

Gemeinde Dietingen	
Stellungnahme der Gemeinde Dietingen vom 09.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
wir teilen Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren mit, dass die Gemeinde Dietingen von den Planungen nicht ersichtlich tangiert wird und gegen die Planungsabsichten keine Bedenken und Einwände äußert.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

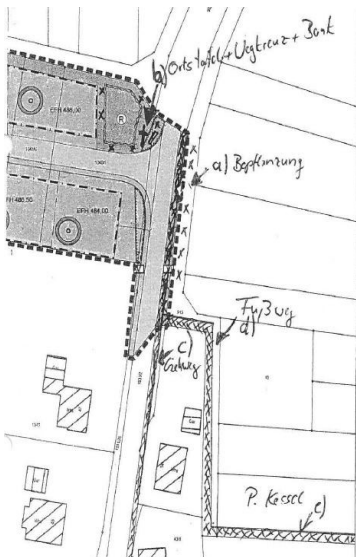
Gemeinde Dautmergen	
Stellungnahme der Gemeinde Dautmergen vom 06.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
seitens der Gemeinde Dautmergen werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

Bürger 1	
Stellungnahme des Bürgers 1 vom 15.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Auf dem öffentlichen Bebauungsplan "Kohl-Hofäcker 3" sind drei Mehrfamilienhäuser in oberster Reihe geplant. Durch die Bebauung dieser Mehrfamilienhäuser werden die schönsten Bauplätze für Einfamilienhäuser den Heiligenzimmerer Bürgerinnen und Bürger vorenthalten. Die Bebauung der geplanten 12,5 Meter hohen Mehrfamilienhäuser führen nicht nur zu einer enormen Beschattung der gegenüberliegenden fünf Einfamilienhäuser sondern auch zu enormen Lärmbelastigung durch die Mehrzahl an PKW' s. Die Attraktivität des Neubaugebietes wird somit sehr gering. Die Stadt Rosenfeld sollte deshalb auf die Mehrfamilienhäuser verzichten und das Neubaugebiet nur für Einfamilienhäuser freigeben.</p> <p>Vor allem wurden in den uns bekannten Bebauungsplänen (OT Brittheim, Leidringen, Isingen und Bickelsberg) der anderen Ortsteile keine Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Somit sehen wir keine Notwendigkeit dies im Ortsteil Heiligenzimmern zu tun, vor allem wenn erst vor Kurzem im Neubaugebiet in Rosenfeld genügend Bauplätze für Mehrfamilienhäuser verkauft wurden.</p> <p>Wir hoffen auf eine positive Entscheidung der Stadt sowie der Gemeinderäte zu Gunsten der bauwilligen Bürgerinnen und Bürger von Heiligenzimmern.</p> 	<p>Ein Verzicht auf die Mehrfamilienhäuser ist nicht möglich und von der Verwaltung auch nicht gewünscht. Eine Konzeption ohne Mehrfamilienhäuser hätte eine erwartete Bevölkerungsdichte von 51 Personen/Hektar für dieses Gebiet zur Folge. Dieser Wert liegt unter dem vom Regionalplan geforderten Mindestansatz von 55 Personen/Hektar.</p> <p>Des Weiteren ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen stetig wachsend.</p> <p>In aktuell laufenden BBP-Verfahren in Rosenfeld und Rosenfeld – Isingen ist eine gleiche Bebauung vorgesehen.</p> <p>Der derzeit ausgewiesene Standort für die MFH leitet sich aus einem früheren Verfahrensstand heraus, als die Zusage für den Anschluss an die L390 noch nicht sicher war. In diesem Fall hätte die Erschließung des Gebiets vom Kugelwasen über eine Stichstraße erfolgt, welche mit einem Wendehammer kurz vor der L390 geendet hätte. Dadurch wurde die Ansiedlung der verdichteten Bauweise „am Anfang“ des Gebiets beschlossen, damit sich der Verkehr innerhalb des Gebiets möglichst gering blieb. Durch die zwischenzeitliche Zusage für den Anschluss an die L390 können die MFH auch in der Tallage im Osten des Gebiets direkt an der L390 realisiert werden.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die verdichtete Bauweise in der westlichen Bauzeile wird herausgenommen. Es entstehen dort 5 Einzelbauplätze.</p> <p>Im Osten des Gebiets werden jeweils die vordersten 2 Bauplätze zu einem größeren zusammengeschlossen und die verdichtete Bauweise zugelassen.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme des Bürger 2 vom 10.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>im Zusammenhang mit dem Ankauf der Grundstücksflächen [REDACTED] für das Baugebiet Kohl-Hofäcker III, wurden mit der Gemeinde Rosenfeld – vertreten durch den ehemaligen Ortsvorsteher Rolf Kotz - die Übereinkunft getroffen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, welche zur Verkehrsberuhigung am Ortseingang Heiligenzimmern beitragen können. Diskutiert wurde unter anderem folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Versetzung der Ortstafel und der Begrüßungstafel zum Blumentalweg. 2. Bepflanzungen 3. Geschwindigkeitskontrollen 4. Kreisverkehr 5. Verkehrsinsel 6. Abbiegespur 7. Geschwindigkeitsanzeigen <p>Aufgrund der rechtlichen Zuständigkeit (Landesstraße) wurden größere bauliche Maßnahmen (Kreisverkehr / Verkehrsinsel) als eher unwahrscheinlich eingestuft. Dennoch würden wir gerne eine offizielle Rückmeldung darüber erhalten, welche Überlegungen zu diesem Thema gemacht wurden. Rolf hatte von uns im Rahmen der Ankaufgespräche dies als Bedingung für einen Verkauf mitgenommen und uns über den Verlauf der Gespräche mit dem Planer und dem Bürgermeister auf dem Laufenden gehalten. Nun, da die Ankäufe ja abgeschlossen sind und die Planung in die Endphase gehen dürfte, wäre es wichtig, auch auf dieses Anliegen einzugehen.</p> <p>Weiterhin bitte ich zu prüfen ob eine Anbindung des neuen Wohngebietes mittels eines Fußweges möglich wäre. Aktuell können wesentliche Einrichtungen in der Dorfmitte (Schule, Bushaltestelle, Turnhalle) fußläufig nur entlang der stark befahrenen Landesstraße erfolgen. Gerade die Kurvenbereiche ab Höfstraße 50 (Oli Klärer) und (Kalludra) sind sehr gefährlich und Kinder können hier nicht alleine entlang gehen.</p> <p>Zudem ist der Fußgängerweg bei dem Objekt Kalludra dauerhaft beparkt und vollgestellt (Mülltonnen), was ein betreten der Fahrbahn unabdingbar macht. Der gegenüberliegende Fußweg hat zwei signifikante Engstellen, welche ebenfalls Gefahren birgt.</p> <p>Auf beigefügtem Plan habe ich ein paar Anregungen zur Verkehrsberuhigung und zum Fußweg gemacht!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund des relativ geringen Einbiegeverkehrs in das zukünftige Baugebiet ist der Bau eines Kreisverkehrs nicht vorstellbar. Die Kosten für die Realisierung sowie die Genehmigungsplanung mit dem Regierungspräsidiums wären für das Baugebiet nicht begründbar. Die Baukosten müssten ebenfalls auf die Bauplatzpreise umgeschlagen werden, was zur Erhöhung der Bauplatzpreise führen würde. Dies ist von der Verwaltung nicht erwünscht.</p> <p>Der westliche Gehweg entlang der L390 wird bis an die neu geplante Zufahrt verlängert. Somit entsteht eine durchgängige, fußläufige Erreichbarkeit zwischen Plangebiet und Dorfmitte.</p> <p>Die Probleme bezüglich „Parken auf Gehweg“ / „abgestellte Mülltonnen“ sind nicht Bestandteil des B-Planverfahrens und müssen außerhalb des Verfahrens geklärt werden.</p>

- a) Bepflanzung mit Bäumen
- b) Ortstafel, Begrüßungstafel ggf. Wegkreuz und Ruhebänk sowie Bepflanzung
- c) Gehweg links und rechts auch vor Roland Belser
- d) Flurstück 915 (öffentlicher Weg) als ußweg
- e) Ankauf Grundstück Pauline Kessel und Fortführung des Fußweges auf Kirchberger Weg

Dieser Fußweg hätte zudem den Vorteil, dass für Spaziergänger eine verkehrssichere Anbindung an den beliebten Guoler Feldweg möglich wäre!



Zu a), b) und e): nicht Bestandteil des B-Planverfahrens

zu c) und d): Der Gehweg links wird, wie oben erwähnt, verlängert.

Die Verlängerung des rechten Gehwegs ist für dieses Verfahren nicht von Belang bzw. unnötig. Im Falle einer weiteren Gebietserweiterung östlich der L390 kann über einen Gehweg auf der östlichen Seite diskutiert werden.

Nicht Bestandteil des B-Planverfahrens; muss außerhalb des Verfahrens geklärt werden.

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich.

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Rosenfeld.

Aufgestellt:

Empfingen, 25.06.2020

Bearbeitende/r:

Joschka Joos / Laura Digiser