

GEMEINDE ESCHBRONN

ORTSTEIL LOCHERHOF

LANDKREIS ROTTWEIL

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
PLANGEBIET**

>>TEUFENSTRASSE<<

1. Abschnitt

Anregungen

**Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13 b BauGB sowie
die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13 b BauGB**

Beschleunigtes Verfahren §13 b BauGB

Aufgestellt:

Rottweil, den 10.07.2019

.....
(Dipl. Ing. André Leopold)

1 Keine Stellungnahme abgegeben

- 1.1 Regierungspräsidium Stuttgart - Denkmalpflege
- 1.2 Zweckverband Wasserversorgung
- 1.3 Stadt Schramberg
- 1.4 Gemeinde Hardt
- 1.5 Gemeinde Königsfeld

2 Keine Anregungen vorgebracht

- 2.1 Regierungspräsidium Stuttgart - Luftfahrt
Schreiben vom 24.06.2019
- 2.2 Regionalverband Schwarzwald – Baar - Heuberg
Schreiben vom 27.06.2019
- 2.3 Polizeipräsidium Tuttlingen
Schreiben vom 27.05.2019
- 2.4 Vermögen und Bau Baden-Württemberg
Schreiben vom 14.06.2019
- 2.5 Unitymedia GmbH
Schreiben vom 06.06.2019
- 2.6 Netze BW GmbH
Schreiben vom 04.06.2019
- 2.7 ZV Abwasserreinigung Eschachtal
Schreiben vom 03.06.2019
- 2.8 Gemeinde Zimmern o.R.
Schreiben vom 03.06.2019
- 2.9 Gemeinde Dunningen
Schreiben vom 23.05.2019
- 2.10 Deutsche Telekom GmbH
Schreiben vom 21.05.2019

3 Anregungen vorgebracht

3.1 Regierungspräsidium Freiburg

Höhere Raumordnung

Schreiben vom 19.06.2019

3.1.1 Allgemein

Der Bebauungsplan ist größtenteils bebaut. Zudem stellt der Bebauungsplan schon heute eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf sowie die hiermit verbundene Planungsziele entsprechen den raumordnerischen Erfordernissen einer möglichst bestandsorientierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Nach der Bebauungsplanbegründung befindet sich im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch eine – vermutlich Bestandsschutz – genießende – Schreinerei. Obwohl diese Schreinerei offenbar in „absehbarer“ Zeit ausgelagert werden soll, sind unseres Erachtens deshalb insoweit derzeit noch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, bzw. in die Abwägung einzustellen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Schreinerei wird derzeit noch betrieben, ist allerdings derzeit bereits mit der Umsiedlung beschäftigt und wird kurzfristig umgesiedelt sein. Aus diesem Grund sind die Belange des Immissionsschutzes beachtet und können eingehalten werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung weicht inhaltlich und räumlich von den im rechtswirksamen FNP dargestellten gemischten Baufläche ab. Die in der Begründung enthaltene Ankündigung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen zu wollen, wird deshalb ausdrücklich begrüßt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.3 **Verfahren nach § 13 b BauGB**

Die Prüfung der Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist nicht Gegenstand der raumordnerischen Stellungnahme. Es wird deshalb um enge Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil gebeten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.4 **Umweltbelange**

Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf vorgelegte „artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ sowie die darin empfohlenen und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist im Erachten der – Höheren Raumordnung – zunächst von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 **Regierungspräsidium Freiburg**

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 27.06.2019

3.2.1 **Geotechnik**

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des Regierungspräsidiums Freiburg als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen darauf erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, macht das Regierungspräsidium Freiburg darauf aufmerksam, dass die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich der gutachtenden Ingenieurbüros liegen.

Andernfalls empfiehlt das Regierungspräsidium Freiburg die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten überwiegend im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Dieser wird im südlichen Drittel des Plangebiets Tiefe von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind,

sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie zum Beispiel offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden vom Regierungspräsidium Freiburg objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

3.3 Landratsamt Rottweil

Schreiben vom 28.06.2019

3.3.1 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den überplanten Bereich liegt ein Baulinienplan vom 03.05.1903 sowie eine Abrundungssatzung vor. Diese sollten im überplanten Bereich aufgehoben werden. Im Hinblick auf die Anwendung des § 13 b BauGB ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im nächst anstehenden Verfahren zum Flächennutzungsplan werden die Änderungen im Zuge der Berichtigung mit aufgenommen. Durch Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Ortsabrundungssatzung sowie der Baulinienplan automatisch überlagert. Die zeichnerischen Teile werden hier entsprechend bei nächster Gelegenheit angepasst. Der Anregung wird entsprochen.

3.3.2

Nebenanlagen

In der Festsetzung 2.2 „Nebenanlagen“ werden diese als allgemein zulässig festgesetzt. Die Ermächtigungsgrundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO bietet nur die Möglichkeit bestimmte oder alle Nebenanlagen als Ausnahme zuzulassen. Die Regelzulassung ist mit dem Sinn und Zweck der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht vereinbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In § 14 (1) BauNVO ist folgender Sachverhalt dargestellt:

Auszug aus der BauNVO: § 14 (1) BauNVO

(1) Außer den in §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

In § 23 (5) BauNVO ist folgender Sachverhalt dargestellt:

Auszug aus der BauNVO: § 23 (5) BauNVO

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In § 14 (1) BauNVO ist eindeutig dargestellt, dass Nebenanlagen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden können und dass dies durch einen Bebauungsplan erfolgen muss. Hier macht die Gemeinde ihrer Planungshoheit Gebrauch.

In § 23 (5) BauNVO wird dargestellt, dass Nebenanlagen – sollte nichts anderes im BBP festgelegt sein – in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sein können. Dies liegt dann im Ermessen der Baurechtsbehörde. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde in der vorliegenden Planung bestimmt, dass Nebenanlagen generell außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sein sollen. Klarstellend wird in den planungsrechtlichen Festsetzung allerdings ergänzt, dass dies nur möglich ist, wenn keine anderen Bestimmungen des BBP oder der örtlichen Bauvorschriften verletzt werden und natürlich nur, wenn die Nebenanlage nicht den Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebiets“ in Frage stellen würde. Gleichmaßen gilt dies für Anlagen, soweit sie nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.3.3 **Pflanzfestsetzung PFF 1**

Zur Klarstellung sollte die Festsetzung folgendermaßen abgeändert werden:

„Stellplätze und Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen. Sie dürfen maximal 50 % der Vorgartenfläche ausmachen“

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die veränderte, klarstellende Formulierung wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.3.4 **Flächen für Garagen und Carport**

Analog zu den Erläuterungen unter Ziffer 3.3.2 Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten nicht allgemein zulässig außerhalb der überbaubaren Flächen gemacht werden. Die Ziffer 2.5 der örtlichen Bauvorschriften ist mit der Ziffer 2.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen abzugleichen. Es wird empfohlen, die Ausführungen zu Garagen, Carport und Stellplätzen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen und die Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften zu treffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen unter Ziffer 3.3.2 (Nebenanlagen) gelten für die nach LBO BW zu behandelnden „Flächen für Garagen, Carport, Zufahrten und Stellplätze“ analog.

Die klarstellende Anpassung der Ziffern 2.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Ziffer 2.5 der örtlichen Bauvorschriften wurde übernommen.

3.3.5 **Untere Naturschutzbehörde**

Die natur- und artenschutzrechtlichen relevanten Unterlagen sollen nach den Eintragungen im Entwurf des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags noch ergänzt werden. Nach bisherigem Stand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt. Insofern hat die untere Naturschutzbehörde derzeit keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.6 **Gewerbeaufsichtsamt**

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit der Festsetzung eines WA entlang der Teufenstraße setzt voraus, dass die Schreinerei innerhalb dieses Gebietes ausgegliedert wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufgabe dieses mit einem WA nicht verträglichen Betriebstyps

vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vollzogen wird. Ansonsten sind Konflikte zwischen diesen Nutzungen nicht auszuschließen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Schreinerei wird derzeit noch betrieben, ist allerdings derzeit bereits mit der Umsiedlung beschäftigt und wird kurzfristig umgesiedelt sein. Aus diesem Grund sind die Belange des Immissionsschutzes beachtet und können eingehalten werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.7

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist aus Sicht des Landratsamts Rottweil entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGB S. 502) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind im Erachten des Landratsamts Rottweil insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, gibt das Landratsamt Rottweil folgendes zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen)
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Rottweil – Untere Bodenschutz – zu melden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.8 **Dränungen**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, gibt das Landratsamt Rottweil zu beachten, dass deren Vorflut zu sichern ist. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.3.9 **Grundwasserneubildung**

Das Landratsamt Rottweil weist darauf hin, dass bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert werden. Zur Minimierung der Auswirkungen gibt das Landratsamt Rottweil zu beachten, den Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, weist das Landratsamt Rottweil darauf hin diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.3.10 **Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe**

Das Landratsamts Rottweil weist darauf hin, dass was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft – auch im Zuge von Bauarbeiten – die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen sind. Das Landratsamt Rottweil gibt zu beachten, dass gegebenenfalls die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ggf. zu beachten sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen