

GEMEINDE ESCHBRONN

ORTSTEIL MARIAZELL

LANDKREIS ROTTWEIL

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
PLANGEBIET**

>> HOBERTEN IV<<

Anregungen

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

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

**Aufgestellt:
Rottweil, den 04.04.2019**

.....
(Dipl. Ing. André Leopold)

1 Keine Stellungnahme abgegeben

1.1 Polizeidirektion Tuttlingen

2 Keine Anregungen vorgebracht

2.1 Zweckverband Wasserversorgung Eberbachgruppe
Schreiben vom 29.03.2019

2.2 Unitymedia GmbH
Schreiben vom 25.03.2019

3 Anregungen vorgebracht

3.1 Regierungspräsidium Freiburg

Höhere Raumordnungsbehörde

Schreiben vom 18.03.2019

3.1.1 Allgemein

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die nähere Bedarfsbegründung in den BBP aufgenommen wurde. Allerdings stellt sich hier die Frage, warum nicht im gesamten Gebiet auf eine verdichtete Bauweise hingewirkt wurde.

So sieht der Plan zwar in der nordwestlichen Hälfte des Plangebiets auch einige kleinere Bauplätze (ca. 400 m²) vor. Vor allem im südöstlichen Teil des Bebauungsplans sind jedoch relativ viele Baugrundstücke mit einer Größe von 700 m² geplant, so dass die durchschnittliche Bauplatzgröße bei ca. 625 m² liegt.

Zudem wird die eigentlich in diesem Wohngebiet festgesetzte „offene Bauweise“ nach dem zeichnerischen Teil überall dahingehend eingeschränkt, dass letztendlich nur noch Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Abgesehen von der Frage, ob auf einem Grundstück von 400 m² Einzelhäuser möglich sind, entspricht eine solche Planung nur bedingt den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung (Grundsätze 1.4, 1.9 und 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan LEP).

Im Interesse der Schaffung von möglichst viel Wohnraum bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch sollte deshalb geprüft werden, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hoberten IV“ – natürlich auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der erschließungstechnischen Rahmenbedingungen und der Umgebungsbebauung – nicht noch vermehrt auf verdichtete Bau- und Wohnformen hingewirkt werden kann (beispielsweise in dem die Grundstücksgrößen vor allem im südöstlichen Teil verringert werden können und indem die Einschränkung der offenen Bauweise im gesamten Gebiet aufgehoben wird).

Zudem sollte überlegt werden, ob als quantitativer Ausgleich für die jetzige Planung nicht zumindest der noch nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplante südliche Teil der Restfläche „Güntherswiesen-Ost“ aus dem FNP herausgenommen werden kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Zuschnitt der Baugrundstücke ist rein nachrichtlich und können sich im Rahmen der Vermarktung der Flächen ändern. Dies ist gleichermaßen bei der Anzahl der Grundstücke der Fall. Die Gemeinde wird hier versuchen, dass möglichst viele Grundstücke geschaffen werden können.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser ist eine städtebauliche Entscheidung des Gemeinderats, um die Struktur des bestehenden Wohnbaugebiets „Hoberten“ fortzuführen. Gleichmaßen ist die Nachfrage nach Reihen – und Doppelhäusern gering bis nicht vorhanden. Durch die Zulässigkeit von 3 Wohneinheiten sind allerdings auch Mehrfamilienhäuser bis zu einem gewissen, städtebaulich vertretbaren Maß möglich. Insofern wird an der jetzigen Konzeption festgehalten. Diese geschieht auch unter der Prämisse, dass die Gemeinde derzeit Flächen untersucht, die innerorts für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden sollen.

Der Bereich „Güntherswiesen-Ost“ kann nicht aus dem FNP entnommen werden, da diese Bereiche auf lange Sicht gesehen die einzigen Flächen sind, auf denen Wohngebiete künftig entstehen können. Der Bereich „Hoberten IV“ wird in Mariazell nur einen kurzfristigen Bedarf abdecken können. Der FNP hat allerdings eine Laufzeit bis 2030.

Die o.g. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3.1.2 **Retention**

Durch die im BBP vorgesehene Festsetzung einer zusätzlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung / Retention“ grenzt der Geltungsbereich jetzt im Südosten direkt an eine gesetzlich geschützte Biotopfläche an.

In enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sollte sichergestellt werden, dass der BBP insoweit auch mit den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP übereinstimmt, wonach Tier- und Pflanzenwelt bewahrt und Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden werden sollen und nachteilige Folgen evtl. vermeidbarer Eingriffe auszugleichen sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Retentions- und Rückhaltebecken werden als reine Erdmulden ausgeführt; die übrigen Bereiche werden als Grünflächen erhalten und teilweise sogar aufgewertet. Insofern gehen keine weiteren Einflüsse auf das Biotop aus. Die Planung wurde dem Landratsamt – und auch den Unteren Naturschutzbehörde – übermittelt. Hier wurden keinen grundsätzlichen Schwierigkeiten gesehen. Insofern kann von einer Abstimmung ausgegangen werden. Der Anregung wurde entsprochen.

3.1.3 **Landwirtschaft**

Nach der inhaltlich überarbeiteten Begründung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich wertvollen und im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als „schutzwürdige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenerhaltung“ im Sinne des Grundsatzes 3.2.2 Regionalplan festgelegten Flächen als unvermeidbar zu sehen, da praktisch alle an die Ortslage angrenzenden Flächen mit dieser regionalplanerischen Vorrangfunktion belegt sind.

Es schient deshalb auch aus regionalplanerischer Sicht im vorliegenden Fall vertretbar zu sein, dass die Anregungen und Bedenken in der Abwägung zurückgestellt werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.4

Umweltbelange

Inwieweit die in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen zu den Umweltwirkungen der Planung (inklusive einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) sowie die im eigentlichen Bebauungsplanentwurf letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dem im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie 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 01.04.2019

3.2.1

Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen 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 im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Bau-

grundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis ist bereits in den örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 3.3 enthalten. Der Anregung ist entsprochen.

3.2.2 **Grundwasser**

Der Bauplanbereich - wie in den Antragsunterlagen erwähnt - liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen der Stadt Schramberg (WSG-Nr. 325-34). Das LGRB weist darauf hin, dass die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz zu beachten sind.

Dieses Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den heute geltenden Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten und ist zu überarbeiten.

Für die Regenwässer ist eine Sammlung über eine Regenwasserkanal und die Einleitung in einen Retentionsbereich vorgesehen. Das gesammelte Wasser wird an den Vorfluter Eschbach gedrosselt abgegeben. Hierbei ist anzumerken, dass größere lokale Infiltrationen in den Untergrund zu vermeiden sind. Eine weitgehende flächige Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken wäre hinsichtlich der Filterwirkung des Bodens anzustreben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3 **Netze BW**

Schreiben vom 27.03.2019

Die Netze BW bittet im Zuge des Verfahrens einen benötigten Stationsplatz einer Trafostation in die Planung aufzunehmen.

Um eine reibungslose Koordination zu ermöglichen, sollte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit der Netze BW GmbH aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stationsplatz wird nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

Schreiben vom 28.03.2019

3.4.1 Bedarf

Aus Sicht des Regionalverbandes wurde nun ausreichend begründet, warum die Entwicklung des Gebiets „Hoberten IV“ als Wohnbaufläche präferiert wird. Allerdings wurde der Anregung nach Herausnahme der Wohnbaufläche „Güntherswiesen -Ost“ aus dem FNP nicht entsprochen. Dies soll auch nicht im Zuge der nach §13 b BauGB notwendigen Berichtigung des FNP erfolgen. Es wird dennoch gebeten dies noch einmal zu prüfen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Bereich „Güntherswiesen-Ost“ kann nicht aus dem FNP entnommen werden, da diese Bereiche auf lange Sicht gesehen die einzigen Flächen sind, auf denen Wohngebiete künftig entstehen können. Der Bereich „Hoberten IV“ wird in Mariazell nur einen kurzfristigen Bedarf abdecken können. Der FNP hat allerdings eine Laufzeit bis 2030.

Die o.g. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3.5 Deutsche Telekom

Schreiben vom 18.03.2019

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. 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.

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 Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, aber mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Landratsamt Rottweil

Schreiben vom 02.04.2019

3.6.1 Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde regt an, vor dem Hintergrund, dass in dem gewählten Bebauungsplanverfahren zwar formal keine ausgleichspflichtigen Eingriffe entstehen, tatsächlich aber durch die Versiegelung erheblich in Natur und Landschaft eingegriffen wird, Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt umzusetzen. Hierzu könnten insbesondere die Anlagen im Bereich der Retentionsanlage soweit als möglich naturnah angelegt werden. Die Pflege der Flächen könnte extensiv erfolgen, ein Dauerstau zur Entwicklung von Lebensräumen für angepasste Arten (Amphibien, Insekten, im Besonderen Libellen) könnte entwickelt werden. Für eine dementsprechende Planung der Anlagen und ggf. weitere freiwillige planexterne Ausgleichsmaßnahmen steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen des Baus der Retentions- und Rückhaltenanlage werden entsprechende Möglichkeiten der Gestaltung überlegt und die UNB hier am Prozess beteiligt. Auf jeden Fall soll die Anlage naturnah und in die Topografie eingepasst werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.2 Entwässerung

Die frühere Stellungnahme zur künftigen Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem wurde in den Bebauungsplan zeichnerisch im Lageplan aufgenommen. Die Detailplanung der notwendigen Anlagen für die Regenwasserableitungen liegt dem Umweltschutzamt aber noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme zur geordneten Entwässerung des Baugebietes kann erst abgegeben werden, wenn die notwendige Detailplanung der Regenwasserableitung vorliegt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer kann festgestellt werden, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Entwässerung sichergestellt ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Entwässerung wurde mit dem Landratsamt Rottweil erörtert und in den Grundzügen besprochen. Im weiteren Verfahren wird die Erschließungsplanung eng mit dem Umweltschutzamt besprochen und abgestimmt. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in ein Fließgewässer wird vor Beginn der Erschließung gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.6.3 **Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des per Rechtsverordnung vom 26.07.1976 (LfU-Nr. 325-033) festgelegten Wasserschutzgebiets. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Insbesondere verboten ist dort die Ausweisung von Industriegebieten.

In Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß §§ 10 RVO (ggf. unter Auflagen und Bedingungen) von den Verboten in Betracht kommen. Eine diesbezügliche Befreiung ist beim Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – zu beantragen.

Die Realisierung der geplanten Retentionsmulde zählt gemäß § 6 RVO zu den in der Schutzzone III A verbotenen Vorhaben. Daher bedarf diese ggf. einer Befreiung von den Schutzbestimmungen und Verboten gem. § 10 RVO zum Wasserschutzgebiet. Die Erteilung einer entsprechenden Befreiung ist zu beantragen. Im Übrigen wird auf die Gesamtstellungnahme Ziffer 7 vom 19.10.2018 verwiesen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die o.g. Hinweise werden in den weiteren Genehmigungs- und Erschließungsplanungen berücksichtigt und mit dem Umweltschutzamt im Detail abgestimmt.

Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen bereits unter Ziffer 4.1 enthalten.

3.6.4 **Fazit**

Es ist keine abschließende Stellungnahme möglich (Anmerkung: aufgrund der noch ausstehenden wasserrechtlichen Genehmigungen)

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Entwässerung wurde mit dem Landratsamt Rottweil erörtert und in den Grundzügen besprochen. Im weiteren Verfahren wird die Erschließungsplanung eng mit dem Umweltschutzamt besprochen und abgestimmt. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in ein Fließgewässer wird vor Beginn der Erschließung gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.