

GEMEINDE **ESCHBRONN**
ORTSTEIL **MARIAZELL**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
PLANGEBIET**

>> ZIEGELHÜTTENWEG<<

Anregungen

**Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der
Benachrichtigung der Behörden
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Aufgestellt:
Rottweil, den 08.07.2024

.....
(Dipl.- Ing. André Leopold)



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

1. Keine Stellungnahme abgegeben

- 1.1 AZV Eschachtal
- 1.2 BUND Baden-Württemberg
- 1.3 NABU Baden-Württemberg
- 1.4 Landesnaturschutzverband Baden - Württemberg
- 1.5 RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

2. Keine Anregungen vorgebracht

- 2.1 Gemeinde Dunningen
Schreiben vom 29.01.2024
- 2.2 ENRW GmbH
Schreiben vom 29.01.2024
- 2.3 Zweckverband Wasserversorgung Eberbachgruppe
Schreiben vom 29.01.2024

3. Anregungen vorgebracht

3.1 Regierungspräsidium Freiburg

Höhere Raumordnungsbörde

Schreiben vom 06.03.2024

3.1.1 Einzelhandel

Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorgesehene Festsetzung, mit der die Einzelhandelsnutzung auf maximal einen Einzelhandelsbetrieb beschränkt wird, die rechtliche Grundlage fehlt. Diese Festsetzung ist somit nicht möglich. Nach der Agglomerationsregelung (Plansatzes 2.7.3 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Ziel der Raumordnung) sind Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Ohne weitere Regelungen zum Einzelhandel, wäre es im Plangebiet möglich, dass eine solche Einzelhandelsagglomeration entstehen würde. Diese würde jedoch gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Insbesondere gegen das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot. Letzteres besagt, dass großflächiger Einzelhandel erst ab der Zentralitätsstufe eines Unterzentrums zulässig ist. Für Orte geringerer Zentralität gibt es eine Aussage im Rahmen der Grundversorgung. Es ist sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan gegen keine Ziele der Raumordnung verstößt. Daher sind zum Einzelhandel entsprechende Regelungen zu treffen.

Sollte weiterhin die Absicht bestehen im Plangebiet einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, so bestünde eine Möglichkeit darin, diesen Bereich abzugrenzen („Knödellinie“) und nur dort Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen. Die Größe des Bereichs ist zu begrenzen, dass dort nur ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt realisierbar wäre. In den übrigen Bereichen ist zumindest zentrenrelevanter Einzelhandel auszuschließen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis des Regierungspräsidiums wird aufgenommen. Im zeichnerischen Teil wurde ein entsprechender Teilbereich für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Alle anderen Bereiche wurden für Einzelhandel ausgeschlossen. Der Anregung wird entsprochen.

3.2 Netze BW GmbH

Schreiben vom 14.02.2014

Die Stellungnahme vom 17.10.2018 hat auch weiterhin Bestand. Hierzu wird aber noch folgende Aktualisierung vorgebracht:

Aufgrund der Einführung eines neuen Gebäudetyps hat sich die erforderliche Fläche für den benötigten Stationsplatz geändert. Die nun benötigte Fläche beträgt 5,5m x 5,5m. Weiterhin wäre die Netze BW dankbar, wenn der Stationsplatz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugeteilt werden könnte, damit bereits vor dem Zeitpunkt der Erschließung eine Grobplanung auf dieser Basis erstellt werden kann.

Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im beigefügten Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.

Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Es wird darum gebeten die Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bo-denordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stationsplatz wird in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen. Der Fachbereich grundstücksrecht wird nach Abschluss des Verfahrens beteiligt, wenn die konkreten Grundstückszuteilungen anstehen.

3.3 Landratsamt Rottweil

Schreiben vom 19.10.2018

3.3.1 Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Punkt 2.2 Nebenanlagen

Diese Festsetzung ist bereits durch § 23 Abs. 5 BauNVO geregelt. Es erfolgt immer eine Abweichungsentscheidung im Einzelfall. Die generelle Zulässigkeit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird deshalb dringend empfohlen auf diese Festsetzung zu verzichten. Weiterhin ist der Passus „sowie bundes- oder landesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen“ zu weit gefasst und durch die Baurechtsbehörde nicht prüfbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen.

3.3.2 Untere Naturschutzbehörde – Kartierungen Artenschutz

Gegen den Bebauungsplan Ziegelhüttenweg der Gemeinde Eschbronn gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung entwickelt werden. Daher wurden ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Erfassungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden 2018 erstellt. Die Ergebnisse einer Kartierung im Rahmen einer Bauleitplanung erhalten in der Regel für fünf Jahre ihre Gültigkeit, sofern sich keine wesentlichen Änderungen im Gebiet ergeben. Gegebenenfalls können die Ergebnisse anhand einer Potentialprüfung auf ihre Plausibilität überprüft werden. Wesentliche Änderungen im Gebiet haben sich nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht ergeben, allerdings weist die ehemals angewendete Erfassungsmethodik erhebliche Mängel auf. Im Zuge einer Überprüfung der potentiellen Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse wurden lediglich die Bäume entlang der K5563 auf Quartiermöglichkeiten untersucht. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat oder Leitstruktur wurde ausschließlich verbal eingeschätzt. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes, geeigneten Leitlinienstrukturen und eines bekannten Vorkommens von Fledermäusen im räumlichen Umfeld lässt sich die Raumnutzung von Fledermäusen im Kontext Jagdhabitat ohne eine Überprüfung nicht grundsätzlich ausschließen bzw. einordnen. Eine Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse muss daher anhand von mindestens zwei Detektorbegehungen oder durch eine stationäre Erfassung an zwei Standorten im Plangebiet durch einen Sachkundigen erfolgen. Die Erfassung der Avifauna erfolgte zum frühesten Zeitpunkt ab 10:15. Die untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass bereits ab 4:00 mit ersten Vogelgesängen und im Morgenrauen mit der höchsten Aktivität und Repräsentativität von Vögeln innerhalb eines Gebietes bei einer Erfassung gerechnet werden kann. Kartierungen im sommerlichen Mittag lassen dagegen oft nur stichprobenartige Rückschlüsse auf das tatsächliche Artvorkommen zu. Brutvögel angrenzend an das Plangebiet wurden scheinbar nicht miterfasst. Ein Vorkommen der Feldlerche im Umfeld des Plangebiets wurde aufgrund der Meidekulisse ausgeschlossen. Nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde sind im Umfeld jedoch geeignete Habitatstrukturen in ausreichendem Abstand zu bestehenden Kulissen vorhanden, die ein Vorkommen der Feldlerche nicht pauschal ausschließen. Die untere Naturschutzbehörde schlägt daher vor, eine erneute vollständige Erfassung der Brutvögel an mindestens vier bis sechs Terminen im und angrenzend an das Plangebiet durchzuführen und diese vorwiegend zur Stunde der Lerche durchzuführen. Im Zuge der erneuten Kartierung von Vögeln und Fledermäusen sollte auch die Erfassung der Wiesenvegetation plausibilisiert werden. Es wird um kartographische Angabe der jeweiligen Erfassungsflächen und um Angabe des vollständigen Pflanzenspektrums auf den jeweiligen Aufnahmeflächen gebeten. Die Erfassung der Wiesenvegetation hat gemäß LUBW 2016 (S. 30, 141ff) in Verbindung mit den aktuellen Ausgaben des MAP-Handbuchs (LUBW) als Schnellaufnahme auf 5 x 5 m zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen im Kontext Glasfassaden, Schotterflächen und Lichtverschmutzung sind unzureichend

ausformuliert. Die untere Naturschutzbehörde bittet um Übernahme der folgenden Hinweise in die planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).
2. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO mehr.
4. Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann prinzipiell der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden (<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>). Eine Beleuchtung sollte energiesparend, blendfrei und streulichtarm gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben an den aktuellen Stand der Technik anzupassen. Zulässig im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind aktuell daher nur voll abgeschirmte (staubdichte) Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 Kelvin. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses sollte max. 40° C betragen können. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Wo möglich sollte durch die Verwendung von Schaltern, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern oder „smarten“ Technologien die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die untere Naturschutzbehörde weist aufgrund der zukünftig gewerblichen Nutzung und aufgrund der Hinweise des Umweltministeriums zu den Änderungen in § 21 Abs. 2 NatSchG vom 24.08.2023 darauf hin, dass neben Anlagen der öffentlichen Hand, inzwischen sämtliche bauliche Anlagen von den Verboten zur Beleuchtung von Fassaden entsprechend § 21 Abs. 2 NatSchG betroffen sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2018 in die frühzeitige Anhörungsrunde der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB gegeben. Darin war auch der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthalten. Die damaligen Aussagen und Inhalte sowie Kartiermethoden wurden zum großen Teil weder beanstandet noch in Frage gestellt. Insofern musste zur Offenlegung davon ausgegangen werden, dass diese Vorgehensweise mitgetragen wird. Nachdem nun im Rahmen der Offenlegung weitere

Sondergutachten gefordert wurden, mussten diese zwischenzeitlich erarbeitet und dargestellt, bzw. bis zum Satzungsbeschluss vervollständigt werden. Entsprechende Ersatzmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der UNB abgestimmt. Die Hinweise zur Avifauna werde nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

3.3.3 Untere Naturschutzbehörde – Umweltbericht

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, die in der Bilanzierung nicht nachvollziehbar bewertet werden. So erfolgt eine Aufwertung im Zuge der PFF1 (Straßenbereich) von 10 auf 13 Ökopunkten. Sofern hier kein Herstellungs- und Pflegekonzept entwickelt und umgesetzt werden soll, stuft die untere Naturschutzbehörde den Bestand zukünftig als Intensivwiese ein. Aufgrund ihrer Größe gilt dies auch für Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes (Wendehammer, landwirtschaftlicher Erschließungsweg). PFF 2 wird als dichte Baum- und Strauchpflanzung möglicherweise auf einem Lärmschutzwall festgesetzt. 46 Bäume wurden als Einzelbäume in der Fläche bilanziert. Zudem wird auf der gesamten Fläche der Biotoptyp Fettwiese als Unterwuchs angesetzt. Eine Mehrfachüberplanung und Anrechnung der Fläche ist ausgeschlossen. Anzuwenden ist auf der gesamten Fläche der Biotoptyp Feldgehölz (41.10) auf der unteren Werteskala (10) ohne Berücksichtigung des Unterwuchses. PFF 3 wurde nicht in den Plänen dargestellt, sondern lediglich als Vorschlag textlich im Bereich beidseits des Fußwegs zum Wendehammer verortet und mitbilanziert. Entweder werden Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt oder müssen aus den Unterlagen entfernt werden. Die Unterlagen enthalten zwar Hinweise, dass heimische Baum- und Straucharten verwendet werden sollen, es findet sich aber keine Pflanzliste auf denen die Arten dargestellt werden. Bereits in der vorangegangenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass ein als 60.24 unbefestigter Weg oder Platz bilanzierte Fläche mit dem Maximalwert des Biotoptyps von 6 Ökopunkten bilanziert wird. Ohne eine Begründung, warum ein Weg höherwertiger als eine Wiesenfläche bewertet werden soll, ist hier der Normalwert von 3 Punkten anzuwenden. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass ein Umweltbericht bzw. die darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dazu dienen soll, den tatsächlichen Eingriff in den Naturhaushalt nachvollziehbar und objektiv darzustellen und nicht dazu, Flächen mit bestimmten Biotoptypen oder Wertspannen zu überplanen, die einen unscharfen Kompensationsbedarf nach sich ziehen. Ohne Berücksichtigung der obengenannten Änderungen, beträgt das im Umweltbericht festgestellte Eingriffsdefizit derzeit 208.158 Ökopunkte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Bilanzierung wurde nochmals überarbeitet. Die o.g. Punkte wurden hier nochmals aufgenommen und eine angepasste Eingriffsbilanz erstellt. Der Anregung wurde nachgekommen.

3.3.4 Untere Naturschutzbehörde – Ökologischer Ausgleich

Der Eingriff soll durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollen. Es liegen derzeit keine Vorschläge zur Kompensation vor. Die untere Naturschutzbehörde weist im Zusammenhang mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen darauf hin, dass selbige aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren im Gemeindegebiet zwar abgestimmt und auch in Form öffentlich-rechtlicher Verträge verbindlich vereinbart wurden, jedoch ausschließlich zugeordnete naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahmen durch Drittpersonen bisher als „in Umsetzung“ angesehen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 15 (5) BNatSchG hingewiesen, dass ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden darf, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Kompensationsmaßnahmen dienen dazu, die durch die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen eines Eingriffs entstehenden Folgen zu bewältigen, deren Umsetzung unter die eigenverantwortliche Pflicht der jeweiligen Gemeinde fällt. Das trotz mehrfacher Erinnerung (siehe beispielsweise Stellungnahmen zum Bebauungsplan Ob Heckenwald 3. Erw.) dieser Pflicht seit mehr als 20 Jahren nicht nachgekommen wird und keine Anzeichen erkennbar sind, die Verpflichtungen aufzuarbeiten, wertet die untere Naturschutzbehörde als ein im Rahmen der Umweltprüfung durchaus zu berücksichtigen den Aspekt. Die untere Naturschutzbehörde bittet daher, bei der Überarbeitung des Umweltberichts, die Ausgleichsdefizite im gesamten Gemeindegebiet zu berücksichtigen und verbal-argumentativ zu begründen, warum diese sich nicht kumulativ nachteilig durch den Bebauungsplan Ziegelhüttenweg verstärken. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Ergänzung der Unterlagen abgegeben werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise wurden im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt. Der ökologische Ausgleich wird durch einen entsprechenden Kauf von Ökopunkten erreicht. Dieser Kauf wird verfahrensbegleitend mit der UNB abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.

Eine Bilanzierung der Verfahren der vergangenen 20 Jahre und Betrachtung in diesem Verfahren wird nicht durchgeführt, da dies nicht die Eingriffsregelung dieses Verfahrens direkt betrifft. Insofern wird der Anregung nicht entsprochen.

3.3.5 Kreisbrandmeister

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung über die öffentliche Trinkwasserversorgung, gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des

Gas- und Wasserfaches e.V.) eine planerische Grundlage. Das Arbeitsblatt findet Anwendung für verschiedene Baugebiete. Wir bitten Sie hier einen plausiblen Ansatz zu wählen bzw. im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle den Löschwasserbedarf festzulegen, um die wirksamen Löscharbeiten sicherzustellen. § 3 Feuerweggesetz (FwG) - Verpflichtung der Gemeinde - in der jeweils geltenden Fassung bleibt unberührt. Für Gewerbe- und Industriegebäude ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben.

Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 und des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

Die Zufahrt, die die Feuerwehr befahren muss, um löschen zu können, muss so gefestigt sein, dass sie den "Flächen für die Feuerwehr" entspricht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann aus der Ortswasserleitung gewährleistet werden. Insofern sind keine weiteren Becken notwendig. Die vorgenannten Nachweise und Bedingungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.6 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass das Plangebiet durch direkten Anschluss an die Locherhofer Straße und Kreisstraße 5563 angebunden werden soll. Die geplante Stichstraße mit einer Länge von 130 m wird am Ende einen Wenderadius von 13 m haben welcher für Müllsammelfahrzeuge ausreichend ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.7 Landwirtschaft

Das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken und Anregungen bezüglich der bislang vorliegenden Planungen. Da die planexternen Kompensationsmaßnahmen jedoch noch nicht feststehen, bitten wir freundlich um eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zur Schaffung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden beachtet. Es ist hier ein Kauf von Öko-Punkten vorgesehen. Das Landwirtschaftsamt wird weiter an der Planung beteiligt.

3.3.8 Flurneueordnung

Laufende oder beantragte Flurneueordnungs- oder Baulandumlegungsverfahren sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Für die Umsetzung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens wird um frühzeitige Beteiligung gebeten. Ansonsten ist eine weitere Beteiligung am Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3.9 Straßenbau

Die Berücksichtigung der Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. b Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) wird begrüßt. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind grundsätzlich nicht zulässig. In begründeten Härtefällen kann eine Ausnahme hiervon zugelassen werden. Innerhalb der weiter gefassten Abstände der Anbaubeschränkungszone (30 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5563) erfordern Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. b StrG eine straßenrechtliche Zustimmung. Dies gilt auch in Fällen, in denen die Errichtung einer Werbeanlage verfahrensfrei im Sinne der LBO ist. Hier tritt dann anstelle der straßenrechtlichen Zustimmung eine eigenständige straßenrechtliche Genehmigung (§ 22 Abs. 4 StrG).

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße K 5563, insbesondere für die Verlegung von Leitungen, dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Rottweil, Straßenbauamt, vorgenommen werden.

Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

Wie im Zuge der Besprechung mit der Gemeinde Eschbronn am 17.11.2023 erörtert, ist für den Einmündungsbereich noch ein Nachweis über die Schleppkurven vorzulegen und die Sichtdreiecke in einem Plan zeichnerisch darzustellen. Die Markierung der Zufahrtsstraße im Einmündungsbereich ist ferner vor Ausführung mit dem Straßenbauamt des Landkreises abzustimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die entsprechenden Sichtdreiecke werden in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Die Schleppkurven werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Rottweil entsprechend abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.

3.3.10 Straßenverkehrsbehörde

Die vorgesehene Gehwegbreite im Gewerbegebiet entspricht nicht den Anforderungen der RAST 06, diese sieht eine Mindestbreite von 2,55 m für Gehwege vor (1,80m Begegnungsfläche für zwei Fußgänger, 0,25 m Abstand zu den Gebäuden, 0,5 m Abstand zur Straße). Im Bestand hat man zwar meistens nur geringere Gehwegbreiten, gerade bei der Anlegung von neuen Wegen sollte aber auf eine normgerechte Gestaltung geachtet werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften wird hingewiesen, nach § 22 StrG BW dürfen Hochbauten und Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 15 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen nicht errichtet werden.

Auf einen Linksabbieger auf der K5563 wird, wie am 17.11.2023 besprochen, verzichtet.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der weiteren Planung die bestehenden Vorschriften, insbesondere die RAST 06 für die Anlage von Stadtstraßen bzw. EFA für Fußgängerverkehrsanlagen beachtet und berücksichtigt werden.

Der Straßenverkehrsbehörde ist rechtzeitig vor Verkehrsübergabe ein Verkehrszeichen- und Markierungsplan für die noch zu erteilenden verkehrsrechtlichen Anordnungen vorzulegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Für die K 5563 ist das Landratsamt Rottweil – Straßenbauamt zuständig. Die Behörde wurde bereits am Verfahren zum BBP beteiligt und hat hier keine grundlegenden Bedenken geäußert. Dies wurde bei einem weiteren Abstimmungstermin am 17.11.2023 bestätigt. Dabei wurde auch einvernehmlich vereinbart, dass keine separate Linksabbiegespur erforderlich ist. Der Gehwege wird mit 1,5 m als ausreichend erachtet, da die erwarteten Verkehrsströmungen niedrig sein werden. Durchgangsverkehr ist praktisch ausgeschlossen. Die vorgenannten Sichtdreiecke werden im zeichnerischen Teil ergänzt.

3.3.11 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung für das geplante Baugebiet "Ziegelhüttenweg" auf Gemarkung Mariazell ist im abwassertechnischen Trennsystem vorgesehen. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG nachdem Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 5 Abs. 1 Ziffer 4. WHG ist die Niederschlagswasserableitung so zu planen und auszuführen, dass es zu keiner Abflussverschärfung, bzw. zur Erhöhung der Hochwassergefahr für Unterlieger kommt, das natürliche Wasserrückhaltevermögen erhalten bleibt (§ 12 Abs. 3 WG) und die Einleitung in die Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer)

stofflich unbedenklich und mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften des nachfolgenden Vorfluters vereinbar ist (§ 57 Abs. 1 Ziffer 2. WHG).

Die geplante Entwässerung der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist in der Begründung in Kapitel 9.2 aufgeführt und nur verbal beschrieben. Berechnungen, Pläne und Unterlagen zur tieferen Prüfung sind dem Entwurf des Bebauungsplans nicht beigelegt. Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll das häusliche und gewerbliche Abwasser über die bestehende Mischwasserkanalisation in der „Locherhofer Straße“ der Verbandskläranlage Horgen zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Straßen-, Hof- und Dachflächen soll zur bereits bestehenden Retentionsanlage des Baugebietes „Hoberten IV“ geleitet und gedrosselt über einen namenlosen Graben dem Eschbach zugeführt werden.

Die bestehende Retentionsanlage wird im Zuge der Maßnahme durch eine ausreichende Behandlungsstufe ergänzt und entsprechend der erhöhten hydraulische Belastung vergrößert.

Für die wasserrechtliche Zulassung der Abwasserbeseitigung ist ein Wasserrechtsgesuch (vierfach) beim Landratsamt, Umweltschutzamt, einzureichen. Im Wasserrechtsantrag ist die geplante Entwässerung mit den Leitungen für Regenwasser und Schmutzwasser, die Rückhalteanlage mit dem Behandlungselement und dem Anschluss an vorhandene Entwässerungseinrichtungen zeichnerisch darzustellen, zu beschreiben und rechnerisch nachzuweisen. Dabei sind die mengenmäßigen, abflussverschärfenden Auswirkungen durch die Versiegelung der Bauflächen und die stofflichen Belastungen der unterschiedlichen Flächen (Fahrstraßen, Dach- und Hofflächen, etc.) mit zu beachten.

Gegen die geplante Entwässerung im Trennsystem bestehen bei Beachtung oben aufgeführter Grundsätze keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Eschbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis sind so rechtzeitig beim Landratsamt, Umweltschutzamt, einzureichen, dass das Wasserrecht vor Baubeginn erteilt werden kann. Wir empfehlen den Entwurf des Wasserrechtsantrages vor der abschließenden Einreichung mit dem Umweltschutzamt vorzubesprechen und abzustimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Parallel zur Bauleitplanung werden derzeit die Entwässerungsplanungen vorbereitet und durchgeführt. Nach erfolgter Entwurfsplanung und Abstimmung mit dem Umweltschutzamt werden die wasserrechtlichen Anträge beim Umweltschutzamt gestellt. Der Anregung wird entsprochen.

3.3.12 Starkregen

Es wird auf die Gefahren durch Starkregen hingewiesen. Für die Gemeinde Eschbronn wird derzeit ein Starkregenisikomanagement erstellt, die Erstellung der Starkregengefahrenkarten ist bereits abgeschlossen. Diesen können die potenziellen Fließwege und Bereiche mit hohen

Überflutungstiefen sowie hohen Fließgeschwindigkeiten entnommen werden. Wir setzen voraus, dass im Zuge der Überplanung des Bereichs sowie der detaillierten Entwässerungsplanung das gemeindeeigene Starkregen-risikomanagement gesichtet und dementsprechend durch den Planer berücksichtigt und umgesetzt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Entwässerungsplanungen werden die Erkenntnisse des Starkregenmanagements berücksichtigt und in der Planung beachtet. Der Anregung wird entsprochen.

3.3.13 Wasserschutzgebiet

Wie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Stellungnahme vom 19.10.2018 bereits mitgeteilt wurde, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone IIIA des durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 26.07.1976 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Tiefbrunnens V Mariazell der Stadt Schramberg (WSG-Nr. 325-033). Die Bezeichnung in den Hinweisen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 4.2) ist entsprechend zu korrigieren.

Damit die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans gewährleistet ist, darf er mit seinen Bestimmungen (sowohl zeichnerischer Teil als auch Textteil) nicht gegen geltendes Recht, im vorliegenden Fall somit gegen o. g. Wasserschutzgebietsverordnung verstoßen. Soweit dies doch der Fall ist, kann er in dieser Form nur aufgestellt werden, wenn von den einschlägigen Verboten eine Befreiung erteilt werden kann.

Die in der o. g. Rechtsverordnung formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Wie aus Ziffer 3.1.1 des Abwägungsprotokolls vom 07.12.2023 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hervorgeht, wird zwar die Lage des Geltungsbereichs in Zone III A des WSG wahrgenommen, allerdings davon ausgegangen, dass dadurch keine generellen Konflikte zur geplanten Nutzung gegeben seien.

Dabei handelt es sich um einen schweren Abwägungsfehler, da die Belange des Trinkwasserschutzes bzw. der öffentlichen Wasserversorgung nicht adäquat berücksichtigt wurden. In der Wasserschutzgebietsverordnung existiert eine Vielzahl an Verboten bzw. Schutzbestimmungen, die bei der Planung nicht beachtet wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht insbesondere folgenden Verboten:

- § 6 Abs. 1 Nr. 1 RVO Verbot der Errichtung baulicher Anlagen
- § 6 Abs. 1 Nr. 2 RVO Verbot der Herstellung von Erdaufschlüssen wie Gruben, Bohrungen, Schürfungen von mehr als 1 m Tiefe

- § 6 Abs. 1 Nr. 4 RVO Verbot der Entnahme von festen Stoffen wie Steinen, Kies, Sand, Ton, Torf und Humus aus dem Erdreich
- § 6 Abs. 1 Nr. 5 RVO Verbot des Lagerns und Ablagerns fester und flüssiger wassergefährdender Stoffe
- § 6 Abs. 1 Nr. 6 RVO Verbot des Versickerns, Verregnens und Verrieselns von Abwässern
- § 6 Abs. 2 Nr. 9 RVO Verbot der Verlegung von Abwasserleitungen, deren Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte keine Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.

Somit existiert hier nicht nur ein Bauverbot mit absoluter Sperrwirkung, das der dortigen Ausweisung eines Gewerbegebiets bzw. der Erstellung eines Bebauungsplans entgegensteht. Vielmehr verstößt der Bebauungsplan zudem noch gegen die o.g. zwingend zu beachtenden Verbote, was im Falle des Satzungsbeschlusses mindestens zur Rechtswidrigkeit, wenn nicht sogar zur Nichtigkeit der Satzung führen würde.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb von der Gemeinde Eschbronn ein Antrag auf Erteilung einer Befreiung nach § 52 WHG von den einschlägigen Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung zu stellen. Diese Befreiung ist beim Umweltschutzamt zu beantragen und muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Ergänzend wird auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung/Anhörung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen (s.o.). Bereits dort wurde die Vorgabe formuliert, dass die in der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote einzuhalten sind, ggf. für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich ist und diese beim Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - zu beantragen ist.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von den einschlägigen Verboten der Schutzgebietsverordnung ist dabei die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials, d.h. wenn durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und damit verbunden die Errichtung der einzelnen baulichen und sonstigen Anlagen in der Schutzzone IIIA, der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes, somit also der Schutz des Grundwassers, nicht gefährdet werden würde. Hierzu müsste u.a. von einer voraussichtlichen Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials (z.B. durch die Formulierung von weitergehenden Auflagen und Bedingungen zum Schutz des Grundwassers) ausgegangen werden können.

Diese Bestimmungen sind dann zwingend in die planerischen Festsetzungen / Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Weiterhin wird im Rahmen des Verfahrens zur Erteilung der Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung der Wasserversorger, somit die Stadt Schramberg, beteiligt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Allgemein wird in der Bauleitplanung auf die Bestimmungen des WSG hingewiesen und so auch in die Textteile aufgenommen. Damit sind die o.g. Punkte definiert und in weitergehenden Planungen zu berücksichtigen. Eine entsprechende Befreiung von den Verboten des WSG wurde bereits durch die Gemeinde Eschbronn beantragt und am 07.05.2024 vom Landratsamt Rottweil erteilt. Insofern sind rechtliche Bestimmungen nicht verletzt.

Die Details der Planung und dem Umgang mit dem WSG werden dann in den Detailplanungen (wasserrechtliche Erlaubnis und Baugenehmigungsverfahren) abgeklärt und detailliert dargestellt. Dies ist in der Bauleitplanung im Detail nicht möglich. Auf Wunsch des Umweltschutzamts werden in den planungsrechtlichen Bestimmungen weitergehende Festsetzungen formuliert. Diese sind aber nicht abschließend und müssen im Detail weiter in den Fachplanungen berücksichtigt werden. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.3.14 Baggerschürfe

Bohrungen, Schürfe und sonstige Methoden der Erkundung/Erschließung von Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt -Umweltschutzamt- zu beantragen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Polizeipräsidium Konstanz

Schreiben vom 20.02.2024

Nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht bei derzeitigem Stand grundsätzlich keine Bedenken. In Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde bereits am 15.10.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Auf diese wird verwiesen. Der Anregung bezüglich einer Abbiegespur für Linksabbieger wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt nicht entsprochen. Da die Verkehrsstärken in diesem Bereich nicht hoch sind und eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 60 km/h gilt, kann dies nachvollzogen werden. Insbesondere bei Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes wird es zu einem entsprechenden Mehraufkommen an Linksabbieger kommen. Bei einer fehlenden Linksabbiegespur kann dies Auffahrunfälle oder Überholunfälle begünstigen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Regierungspräsidium Stuttgart

Denkmalpflege

Schreiben vom 20.02.2024

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

Eschbronn, Gemarkung Mariazell, Locherhofer Straße

Wegkreuz von 1886. Das Natursteinkreuz gegenüber der Einmündung des Dachsbühlwegs an der Mariazeller Straße wurde 1886 errichtet. Es weist die für die Flurkreuze dieser Gegend charakteristische Form auf und setzt sich demnach aus dem Sockel mit eingetieftem, gerahmten Inschriftenfeld und einem ebenfalls aus Naturstein gefertigten Kreuz mit gusseisernem Korpus zusammen. Seit dem 17. und 18. Jahrhundert wurden zahlreiche, noch heute das Bild der Landschaft mitprägende Wege- oder Flurkreuze errichtet. Diese Flurkreuze sind als Weiterführung der langen Tradition der Sühnekreuze zu verstehen, doch sind sie nicht als Sühnemale erstellt worden, sondern als Ausdruck der tief verwurzelten Religiosität der ländlichen Bevölkerung anzusehen. An der Erhaltung dieser charakteristischen Zeugnisse der Volksfrömmigkeit besteht aus heimatgeschichtlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Es wird um eine Korrektur der Kennzeichnung des Kulturdenkmals im Plan, die bisherige scheint uns nicht dem genauen Standort zu entsprechen, gebeten.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird angeregt, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen. Die Flächen der Pflanzfestsetzungen sind so zu erweitern, dass das denkmalgeschützte Wegkreuz ungestört an seinem Standort erhalten werden kann.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir danken für die erfolgte Aufnahme des Hinweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Standort des Denkmals wird korrigiert. Die Pflanzfestsetzung wird so erweitert, dass das Denkmal an seinem bisherigen Platz stehen bleiben kann. Der Anregung wird entsprochen.

3.6 Deutsche Telekom

Schreiben vom 20.02.2024

Im Planbereich befinden sich am südlichen Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.