

Bebauungsplan „Dorfgrten Felldorf, 1. Änderung“, Gemeinde Starzach
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an Bauleitungsplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren nach  13a BauGB

Regierungspräsidium Tübingen

Regierungspräsidium Tübingen, Postfach 26 66, 72016 Tübingen – Stellungnahme vom 27.04.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Keine Bedenken!	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Stadt Rottenburg am Neckar

Stadt Rottenburg am Neckar, Marktplatz 18, 72108 Rottenburg a.N. – Stellungnahme vom 11.04.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden auch im Rahmen der Auslegung keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 18.04.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Im Planbereich besteht derzeit eine 0,4-kV-Freileitung, über die mit einem Mastkabelanschluss das Gebäude Herdererstrae 14 auf dem Friedhof elektrisch versorgt wird. Es ist geplant, den Anschluss dieses Gebäudes im Zuge der elektrischen Erschließung des Neubaugebiets zu ändern und die bestehende Niederspannungsfreileitung abzubauen. Die Elektro-Energieversorgung der neuen Baugrundstücke ist ab der bestehenden Trafostation in der Kapellenstraße vorgesehen. Hierzu wird auch der im Bebauungsplan vorgesehene Gehweg entlang der Kapellenstraße genutzt. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.	Die Netze BW hat im Nachgang Ihre Planung entsprechend angepasst. Diese Planung wurde auch im zeichnerischen Teil eingearbeitet.	Dieser Stellungnahme wird zugestimmt.

Bebauungsplan „Dorfgrärten Felldorf, 1. Änderung“, Gemeinde Starzach
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an Bauleitungsplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren nach § 13a BauGB

Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert. In den Textteil des Bebauungsplans bitten wir noch aufzunehmen, dass erforderliche Kabelverteilerschränke auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden sind. Im Bereich der Grünflächen am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets ist langfristig die Verlegung von 0,4 – und 20-kV-Kabel vorgesehen. Wir bitten Sie, für den Bereich der zukünftigen Kabeltrasse aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Leitungsrechte im Bebauungsplan aufzunehmen und die Kabeltrasse in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Dieser beträgt 0,5 m links und rechts der Erdkabel der Netze BW GmbH. In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert wird. Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen sollte generell ein Abstand von mindestens 2,5 m links und rechts zu bereits vorhandenen und neuen Kabeltrassen eingehalten werden. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Dazu kann auch gerne unserer für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-Sued@netze-bw.de genutzt werden.	Die Anregung erscheint sinnvoll, da auch Sie der Versorgung des Gebiets mit Energie Sorge trägt. Es wird empfohlen diese Anregung in den Textteil aufzunehmen. Um dieser notwendigen, der zukünftigen Energieversorgung dienenden Maßnahme gerecht zu werden, und um zukünftige rechtliche Problemstellungen auszuräumen wird empfohlen auch diese Anregung in den Textteil aufzunehmen. Es wird empfohlen diese Anregung in den Textteil mit aufzunehmen.	Dieser Stellungnahme wird zugestimmt. Dieser Stellungnahme wird zugestimmt. Dieser Stellungnahme wird zugestimmt.
--	---	--

Bebauungsplan „Dorfgrärten Felldorf, 1. Änderung“, Gemeinde Starzach
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an Bauleitungsplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren nach § 13a BauGB

Regierungspräsidium Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg, Postfach 79095, 79104 Freiburg – Stellungnahme vom 15.05.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3. Hinweise; Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, früher: Lettenkeuper), die von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Stellungnahme nicht erforderlich. Stellungnahme nicht erforderlich. Hinweis Dies wird bei der Bauausführung beachtet.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Dorfgrärten Felldorf, 1. Änderung“, Gemeinde Starzach
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an Bauleitungsplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren nach § 13a BauGB

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund Untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<u>Grundwasser</u> Aus hydrologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Stellungnahme nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.		
<u>Allgemeine Hinweise</u> 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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotoppe (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann.	Stellungnahme nicht erforderlich	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Dorfgärten Felldorf, 1. Änderung“, Gemeinde Starzach
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an Bauleitungsplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren nach § 13a BauGB

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen. – Stellungnahme vom 18.05.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Mit dem o.g. Bebauungsplan wird das Planungsrecht für ein unbebautes, 1,5 ha großes, innerörtliches Areal geändert. Auf 18 Bauplätzen mit Größen zwischen 546 – 834 qm sollen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig sein. Gleichzeitig wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude sowie auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Nach unserer Ermittlung können im Bebauungsplangebiet bei 2,2 Einwohnern pro Wohnung und 1,3 Wohnungen pro Gebäude (durchschnittliche Werte für Starzach laut Statistischem Landesamt) 34 Einwohner pro Hektar erwartet werden. Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 sieht für die Gemeinde Starzach eine Einwohnerdichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor. Vor diesem Hintergrund regen wir an, in einem Teilbereich des innerörtlichen Gebiets eine dichtere Bebauung vorzusehen. Um den Grundsätzen der Raumordnung zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur gerecht zu werden, könnten entweder kleinere Bauplätze vorgesehen und somit die Zahl der Gebäude im Gebiet erhöht werden oder über eine Änderung der Festsetzung mehr Wohnungen in größeren Gebäuden zugelassen werden. Darüber hinaus regen wir an, Bauplätze nur mit Bauverpflichtung zu veräußern oder umzulegen und die Entstehung neuer Baulücken zu vermeiden.	Bei Einzelhäusern sind somit Einliegerwohnungen möglich. Dies ergibt dann zwei Wohnungen je Gebäude. Die mögliche Anzahl der Grundstücke wurde im Vergleich zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan auf 18 Grundstücke erhöht. Zudem sind nun auch Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig, was im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht der Fall ist. Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Je nach Annahme des Verhältnisses der einzelnen Bauformen (z.B. 5:5:2) kann die Anzahl der Einwohner auch bei ca. 83 liegen. Dies bedeutet dann, dass die rechnerische Dichte bei 55,3 EW / ha Bruttowohnbau land liegen kann. Der Verkauf der gemeindeeigenen Baugrundstücke wird mit einer Bauverpflichtung wie bisher im Kaufvertrag geregelt.	Dieser Stellungnahme wird zugestimmt. Dieser Stellungnahme wird zugestimmt. Dieser Stellungnahme wird zugestimmt. Dieser Stellungnahme wird zugestimmt.