

Bebauungsplan „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ in Starzach-Wachendorf, Synopse aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 14.04.2022

1. Vodafone BW GmbH, Fr. Büscher – eingegangen am 06.01.2022

- Anregung: vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.
- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

2. Netze BW, Hr. Schmich – eingegangen am 13.01.2022

- Anregung: für die Benachrichtigung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes bedanken wir uns. Gegen die geplante 1. Änderung haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Hierzu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-Sued@netze-bw.de genutzt werden.
Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

3. Telekom, Hr. Jahrendt – eingegangen am 26.01.2022

- Anregung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich großräumig keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Hinweis:

Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet:

T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de

- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4. Stadtverwaltung Rottenburg a.N., Fr. Garthe – eingegangen am 31.01.2022

- Anregung: Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden auch keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesen ist, ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig

- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

5. Regionalverband Neckar-Alb, Hr. Seidemann – eingegangen am 01.02.2022

- Anregung: Mit der o.g. Bebauungsplanänderung sollen die zulässigen Nutzungen der Schuppen um eine Lagerhaltung von vereinstypischen Geräten und Maschinen der Narrenzunft erweitert werden. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Bereich von den umgebenden Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten freigestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen, Es ergeben sich keine Bedenken.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.

- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

6. Regierungspräsidium Freiburg, Fr. Gehring-Krso – eingegangen am 10.02.2022

- Anregung: 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 und 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

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt am Westrand eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von Kalksteinen des Oberen Muschelkalks [Vorkommensnr. L 7518-30, Bearbeitungsstand 2006]. Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: „Rohstoffgeologie/Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (<https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).

Grundwasser

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen" wird hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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.

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.

- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

7. Regierungspräsidium Tübingen, Fr. Kreußler - eingegangen am 10.02.2022

- Anregung: Stellungnahme

☒

Keine Anregungen.

☐

Fachliche Stellungnahme siehe Seite .

- Stellungnahme: Nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

8. Landratsamt Tübingen, Hr. Scheiger – eingegangen am 10.02.2022

- Anregung:

Stellungnahme des Landratsamts

☐ Keine Bedenken und Anregungen

☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt:

I. Naturschutz

1. Bedenken und Anregungen

Mit der Bebauungsplanänderung soll in einem Teil des Sondergebiets (im Außenbereich) eine Nutzung legalisiert werden, die keinem landwirtschaftlichen Zweck dient. Diese Zweckentfremdung wirkt sich indirekt nachteilig auf die Landschaftspflege aus, welche von Streuobstwiesenbesitzern und kleinen Nebenerwerbsbetrieben unterhalb der landwirtschaftlichen Privilegierungsschwelle geleistet wird. Im Übrigen verweisen wir auf die Fachstellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde unter III.

2. Hinweise

Bezüglich der vorgelegten Unterlagen ist anzumerken, dass der Entfall eines Pflanzgebots für einen Baum durch eine gewisse Vergrößerung des Pflanzgebots „Sträucher“ im Hinblick auf die Wirkungen des Vorhabens aufgefangen wird. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (HPC AG, Stand 27.09.2021)

werden bei Berücksichtigung des festgelegten Rodungszeitraums keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Bezüglich einer eventuellen Außenbeleuchtung wird auf die geltenden Bestimmungen des § 21 NatSchG BW verwiesen

II. Forst

1. Gesetzliche Vorgaben

Abstandsregelung nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg: „Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden.“

Möglichkeiten der Überwindung

§ 4 Abs. 3 und § 56 Abs. 3 LBO – Ausnahme

Die Ausnahme muss in Verbindung mit § 56 Abs. 3 LBO mit den öffentlichen Belangen vereinbar und kann in der Regel bei atypischen Gefahrensituationen zulässig sein.

Mit den öffentlichen Belangen ist ein geringerer Waldabstand i.d.R. nur dann zu vereinbaren, wenn Leben oder Gesundheit von Personen nicht gefährdet sind und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gewährleistet bleibt (§§ 12-22 LWaldG).

Eine Ausnahme vom in § 4 Abs. 3 S. 1 LBO vorgeschriebenen Waldabstand kann außerdem regelmäßig nur dann gestattet werden, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist. Diese können sein:

- ☐ Topographie (Baugrundstück liegt höher als Wald),
- ☐ Bäume erreichen standortbedingt keine entsprechende Größe (mattwüchsig).

2. Bedenken und Anregungen

Die Bebauung hat zur Flurstücksgrenze von den Flurstücken 3212 und 3214 einen Waldabstand von circa 15 m. Sie unterschreitet damit den durch § 4 Abs. 3 LBO empfohlenen Abstand von 30 m.

Bei dem Waldbestand handelt es sich um einen Laubmischbestand, welcher eine Endhöhe von 30 m voraussichtlich erreichen kann. Er setzt sich v.a. aus Kiefer, dahinter auch aus Tanne und Buche zusammen, im Norden v.a. aus Eiche. Topografisch liegt der Wald auf gleicher Höhe mit der geplanten Bebauung.

Seitens der Forstbehörde kann somit eine Gefährdungssituation für das Gebäude selbst oder sich dort aufhaltende Personen nicht ausgeschlossen werden. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bebauung sich negativ auf die Bewirtschaftung des Waldes, insbesondere entlang des Waldtraufs, auswirkt. Eine entsprechende Einschätzung wurde bereits im BPlan-Verfahren vom 10. Juli 2010 von der Forstbehörde mitgeteilt. Mit der nun vorgeschlagenen Umnutzung ist durch die Baurechtsbehörde insbesondere abzuwägen, inwiefern der Aufenthalt von Menschen häufiger und ausdauernder stattfinden wird.

Die Gefährdungssituation sowie die Begründung für Ausnahmen eventuell geringer gewählter Abstände sind im B-Plan darzustellen und zu begründen. Hierbei steht eine

Abwägung der Belange Personen- und Gebäudesicherheit, Waldschutz, Waldbewirtschaftung sowie das Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers der Waldflächen im Vordergrund. Zusätzlich ist abzuwägen, inwiefern sich das Vorhaben auf die Waldfunktionenkartierung auswirken kann.

3. Hinweise

Haftungsverzichtserklärungen können als privatrechtliche Verträge grundsätzlich nur spätere privatrechtliche Schadensersatzansprüche verhindern und begründen keine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO. Strafrechtliche Folgen (z.B. bei Eintritt von Körperschäden) können durch Haftungsverzichtserklärungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

- Stellungnahme:

Zu I. 1.: Eine nachteilige Auswirkung auf Personen, die Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben oder Eigentümer*innen von Streuobstwiesen sind, kann von der Gemeindeverwaltung nicht nachvollzogen werden und die UNB hat in ihrer Anregung keine Nachweise für diese Behauptung vorgelegt. Da diese Befürchtung weder vom Regierungspräsidium Tübingen noch vom Regionalverband geteilt wird, sieht sich die Gemeindeverwaltung in ihrer Einschätzung bestätigt, an der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für diesen kleinen Teil des Bebauungsplangebiets festzuhalten.

Zu I. 2.: Eine Außenbeleuchtung ist nicht zulässig (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3).

Zu II. 1.: Sicherheit von Gebäuden/Menschen

Der Abstand von 30 m zwischen möglicher Bebauung und Wald wird unterschritten. Daher verbleibt ein Gefährdungsrisiko für umstürzende Bäume. Für das Gebäude ist dies uneingeschränkt vorhanden. Für die Nutzenden der Schuppen liegt bei sachgemäßer Nutzung kein starkes Gefährdungsrisiko vor. Es ist reduziert, da das Gebäude nicht zu Wohnzwecken, sondern i. W. zur Lagerzwecken errichtet wird. Personen halten sich nur sporadisch im/am Gebäude auf; Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Zudem ist die Hauptwindrichtung aus westlichen Richtungen; der Wald liegt nördlich und östlich der Schuppen. Insofern liegt eine atypische Gefahrensituation vor.

Forstliche Bewirtschaftung/Interesse der Besitzer der Waldgrundstücke

Gem. der Stellungnahme der Forstbehörde des LRA Forst von 2011 ist ein Abstand von 10 m zwischen dem waldseitigen Fahrbahnrand und dem Gebäude für eine forstliche Bewirtschaftung ausreichend. Dieser Abstand wird eingehalten; Einschränkungen für die forstliche Bewirtschaftung sowie Beeinträchtigungen für das Interesse der Besitzer*innen der Waldgrundstücke sind nicht abzuleiten.

Zu II. 2.: Waldfunktionen

Der benachbarte Wald hat als besondere Waldfunktion die Funktion eines Erholungswalds der Stufe 2. Erholungswälder sind Waldflächen, die wegen einer auffallenden Inanspruchnahme durch Erholungssuchende eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung haben. Die Darstellung des Erholungswalds erfolgt in Abstufungen. Die Zuordnung richtet sich danach, wie viele Menschen potenziell im Wald anzutreffen sind. Stufe 2 ist die unterste Kategorie dieser Einstufung; es handelt sich um Wald mit relativ großer Bedeutung für die Erholung. Diese Funktion des Walds wird durch den Bebauungsplan nicht geschmälert; es wird ein Schuppengebiet i. W. zu Lagerzwecken und ohne Aufenthaltsräume und Stellplätze festgesetzt.

Der Hinweis zur Ausnahme zu § 4 Abs. 3 LBO ist im planerischen Teil sowie in den textlichen Festsetzungen (in den Hinweisen 1.0 Waldabstand) aufgenommen.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung darauf hinzuweisen, dass der Waldabstand sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert hat und die Forstbehörde sich mit der Abwägung des geringeren Waldabstands auf einen Bewirtschaftungs-Abstand von 10 m im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“ zumindest insoweit einverstanden gezeigt hat, als der zu geringe Waldabstand in der zweiten Beteiligung nicht mehr beanstandet wurde (vgl. Stellungnahme LRA vom 18.04.2011: „Der Waldabstand nach LBO (30 m) ist nicht eingehalten. Aus rein forstlichen Gesichtspunkten ist der gewählte Abstand von 10 m ausreichend. Baurechtlich bleibt jedoch ein Schadens-Restrisiko für die nach Westen vorgelagerten Gebäude“).

Zu III. 1.: Wenn die Gemeindeverwaltung die realistische Möglichkeit gesehen hätte, eine Unterbringung im baurechtlichen Innenbereich zu finden, hätte sie die Kosten und Mühen eines Bebauungsplanverfahrens sicher vermieden. Zum einen stehen aus Sicht der Gemeindeverwaltung im Innenbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zum anderen ist aktuell der Bedarf an Flächen für Wohnraum so hoch, dass zur Verfügung stehende Flächen im Innenbereich vorrangig dieser Nutzung zugeführt werden sollten. Das Ausweichen in den Außenbereich ist deswegen verhältnismäßig.

Dazu kommt, dass die Unterbringung von vereinstypischen Gerätschaften für ein Scheunengebiet nicht atypisch und gegenüber der benachbarten Zweckbestimmung für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen unschädlich ist. Dies insbesondere auch deswegen, da von der Nutzungsänderung nur zwei der insgesamt neun vorhandenen Scheunenplätze betroffen sind. Die verbleibenden Plätze können weiterhin ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden wodurch die Zweckbestimmung eines Schuppengebiets insgesamt erhalten bleibt.

- Beschlussempfehlung: Zustimmung