

Bebauungsplan „Schloss Weitenburg, 1. Änderung“ in Starzach-Sulzau, Synopse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL SW, Reiner Grüneberg, PTI 32, Betrieb 1, Adolph-Kolping-Str.2-4, 78166 Donaueschingen, eingegangen am 27.02.2021

- Anregung: Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

2. Netze BW GmbH, Hr. Schmich, Eltstraße 1-5, 78532 Tuttlingen, eingegangen am 30.07.2021

- Anregung: für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 20-kV-Freileitung (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bereits lagerichtig dargestellt). Sicherlich ist die bestehende Freileitung zur Realisierung weiterer Baumaßnahmen hinderlich und soll verkabelt werden. Die Kostentragung dieser Verkabelungsmaßnahme richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen. Zur elektrischen Versorgung weiterer Gebäude im Plangebiet können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen voraussichtlich erweitern. Dazu könnte es erforderlich werden, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen.
Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.
Wir bitten Sie uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Dazu würde ich Sie bitten weiterhin die für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse NetzplanungSued@netze-bw.de zu verwenden.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

3. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., eingegangen am 17.08.2021

- 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, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 15 m westlich). 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

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen, dem LGRB bekannten sensiblen Grundwassernutzungen.

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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: Die Hinweise zur Geotechnik im Bebauungsplan (Hinweise in den textlichen Festsetzungen) werden entsprechend ergänzt.
- Beschlussempfehlung: Zustimmung

4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen, eingegangen am 17.08.2021

- **Anregung: Belange der Raumordnung / Bauleitplanung**

Die Gemeinde Starzach beabsichtigt am bestehenden Standort des Gutshofes in Starzach-Sulzau, der zum Schloss Weitenburg gehört, das Planungsrecht zu ändern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss Weitenburg“ sollen ein Mischgebiet (MI), ein Dorfgebiet (MD) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat zu dem Bebauungsplan folgende Hinweise und Bedenken:

1. Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan:

Laut dem bestehenden, seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ sind im Bereich des Gutshofes Sondergebiete festgesetzt, die bestimmte Nutzungen zulassen, die den historisch gewachsenen Bestand sichern (SO Gutshof: dient der Unterbringung von Nutzung und Gebäuden für die Landwirtschaft und damit verträgliche Gewerbebetriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber und Einrichtungen für Pferde wie Stallungen, Reithalle, Reitplatz usw.).

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung sollen über die bisherigen Nutzungen hinaus Baugebiete nach der BauNVO allgemein zugelassen werden, im Einzelnen handelt es sich um ein Mischgebiet (MI), ein Dorfgebiet (MD) sowie um ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das bedeutet, dass die bisherige, am Bestand orientierte zugelassene Nutzung, in einen allgemeinen Angebotsbebauungsplan umgewandelt werden soll.

In einem Angebotsbebauungsplan kann sich das Plangebiet losgelöst vom Bestand mit allen Nutzungen entwickeln, die der Plan in einem MI, MD bzw. WA zulässt. Damit ist eine Entwicklung möglich, die in keinem funktionalen Zusammenhang mehr mit dem vorhandenen Bestand steht. Uns ist unklar, ob eine solche Entwicklung von der Gemeinde Starzach tatsächlich gewollt ist bzw. jedenfalls geduldet würde.

Falls konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungswünsche Hintergrund der Bebauungsplanänderung sind, stellt sich daher für uns die Frage, ob ein Angebotsbebauungsplan hierfür das richtige planerische Instrument ist.

2. Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen festsetzen (Battis/Krautzberger/Löhr).

Bei dem Gutshof, der zum Schloss gehört, handelt es sich nicht um einen Ortsteil.

Unseres Erachtens kann das Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht angewendet werden, da es sich um keine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Regelverfahren erforderlich.

3. Anbindegebot nach Plansatz 3.1.9 Z des LEP 2002:

Der Aufstellung des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan in dieser Form steht das Anbindegebot nach Plansatz 3.1.9 Z des LEP 2002 entgegen:

Laut Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten.

3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, die die Baugebiete MD, MI und WA allgemein festsetzt, würde eine allgemeine Siedlungsentwicklung ermöglichen, die nichts mehr mit dem Bestand zu tun hat.

Es handelt sich auch nicht um eine städtebaulich geordnete Entwicklung, da in diesem Bereich keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll und der dafür auch nicht geeignet ist, da gar keine entsprechende Infrastruktur vorhanden ist.

Es geht aus den vorgelegten Unterlagen (Begründung zum Bebauungsplan) auch nicht eindeutig hervor, was genau geplant ist. Ziffer 6.1 der Begründung der Art der baulichen Nutzung (MD, MI und WA):

Mit dieser Ausweisung soll eine sinnvolle Verflechtung von Wohnen mit dörflichen (Wirtschafts-)Strukturen ermöglicht werden. Dadurch stehen diese Nutzungsarten mit der bisherigen Ausweisung als Sondergebiet nicht im Widerspruch; vielmehr lassen die geplanten Nutzungsarten eine flexible Entwicklung für Wohnen, Handwerk und Gewerbe zu, die sich optimal in das landschaftliche Gefüge integrieren können.

Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob die angedachten Planungen/Bauvorhaben nicht innerhalb des bestehenden Bebauungsplans im Sondergebiet mit allenfalls geringeren Bebauungsplanänderungen verwirklicht werden könnten.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Außenbereich als Angebotsbebauungsplan würde das Wohnen allgemein dort ermöglichen. Dies ist rechtlich nicht zulässig.

4. Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb:

Auch wenn die vorliegende Planung schon aufgrund des Widerspruches zu dem Anbindegebot nach Plansatz 3.1.9 des LEP 2002 in der vorliegenden Form nicht verwirklicht werden kann, weisen wir noch darauf hin, dass eine Planung, die an der betreffenden Stelle Einzelhandelsbetriebe zulässt, mit Plansatz 2.4.3.2 Z (8) nicht vereinbar ist.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

In dem Plangebiet werden u.a. ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. In beiden Gebieten sind nach den textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Somit ist es möglich, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche in dem Plangebiet ansiedeln. Durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe kann eine Agglomeration entstehen, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch gemäß Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002 an diesem Standort nicht zulässig.

Die Planung ist daher momentan auch nicht an Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb i.V.m. Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002 angepasst.

5. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verstößt aufgrund der fehlenden Anpassung an Plansatz 3.1.9 des LEP 2002 und Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb momentan gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, sodass raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zudem ist das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich. Das Bebauungsplanverfahren ist stattdessen im Regelverfahren durchzuführen.

Schließlich stellt sich die Frage, ob die Form eines Angebotsbebauungsplans für die geplante Einwicklung an dieser Stelle das richtige planerische Instrument ist.

Aufgrund dessen regen wir an, dass die Gemeinde die gewünschte städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle erläutert, um in der Folge gemeinsam klären zu können, ob und wie die geplante Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Gerne bieten wir an, mögliche Lösungswege auch im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches mit der Gemeinde, dem Regionalverband und ggf. dem Landratsamt zu suchen und zu besprechen.

- Stellungnahme: Die Hinweise, Bedenken und Anregungen (insbesondere die Themen Siedlungsentwicklung und Einzelhandelsregelung) wurden bei einem gemeinsamen Termin im Anschluss an eine Begehung der Örtlichkeit besprochen. Ein Wechsel der Verfahrensart wurde vorbereitet.
- Beschlussempfehlung: Zustimmung

5. Gemeinde Eutingen im Gäu, Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingegangen am 23.08.2021

- Anregung: nach Einsicht in die Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der Gemeinde Eutingen im Gäu vom geplanten Bebauungsplan „Schloss Weitenburg, 1. Änderung“ nicht berührt werden.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

6. Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, eingegangen am 24.08.2021

- Anregung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

7. Landratsamt Tübingen, Lukas Scheiger, Postfach 19 29, 72009 Tübingen, eingegangen am 09.09.2021

• Anregung:

I. Naturschutz

1. Allgemeine Anmerkungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den zeitgemäßen Ansprüchen in den Bereichen Wohnen, Handwerk und Gewerbe gerecht zu werden und die Nutzungsmöglichkeiten flexibler auszugestalten. Dafür soll die bisherige Nutzung (Sondergebiet) in Wohn-, Dorf- und Mischgebiet umgewandelt werden. Von der Änderung ist lediglich Flurstück Nr. 406 Starzach-Sulzau („Gutshof“) betroffen.

Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie auf die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung verzichtet werden kann, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten.

Den Unterlagen liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (HPC AG, 27.04.21) bei.

2. Artenschutz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich zahlreiche Gebäude und Gehölze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse (Sommerquartiere) und Vögel. Bei der Begehung ergaben sich keine Hinweise auf einen dauerhaften Aufenthalt oder auf kürzlich genutzte Fortpflanzungsstätten. Allerdings wurde die Begehung im Winter (27.11.2020) durchgeführt, weshalb die Aussagekraft stark eingeschränkt ist.

Bisher ist nicht bekannt, wann und in welchem Umfang Veränderungen im Baum- und Gebäudebestand erfolgen werden. Richtigerweise wurde im Bebauungsplan bereits darauf hingewiesen, dass die Besitz- bzw. Nutzungssituation durch Fledermäuse und Gebäude-/Höhlenbrüter vor Durchführung der Maßnahmen zu überprüfen ist. Der erforderliche Umfang der Begutachtung hängt vom jeweiligen Vorhaben ab.

Bei positivem Befund ist ein (vorgezogener!) Ersatz der Quartiere im Verhältnis 1:3 vorgesehen. Diesem Vorgehen wird prinzipiell zugestimmt, allerdings weist die untere Naturschutzbehörde (UNB) darauf hin, dass je nach Art und Stärke der Betroffenheit (z.B. Wochenstuben) ggf. ein höherer und spezifischerer Ausgleich erforderlich ist. Daher sollte rechtzeitig vor den geplanten Maßnahmen eine Rücksprache mit der UNB erfolgen.

Maßnahmen an artenschutzrechtlich relevanten Gebäuden und Gehölzmaßnahmen sind, wie beschrieben, grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse (d.h. zwischen November und Februar) durchzuführen. Für Gebäude kann

davon abgewichen werden, wenn eine aktuelle Nutzung fachgutachterlich sicher ausgeschlossen werden kann.

Sofern bereits vorhersehbar ist, dass Gebäudeabbrüche und/oder Rodungen erforderlich sind, wird empfohlen, schon jetzt Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartire im Umfeld anzubringen und zu dokumentieren. Dies könnte artenschutzrechtliche Konflikte bereits im Voraus entschärfen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen. Gerade deshalb ist eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung zwingend erforderlich. Ein entsprechender Punkt wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten Gebäude mit großflächiger Verglasung geplant sein, ist das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren. Die Vogelwarte Sempach bietet hierzu umfangreiche Informationen: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

3. Weitere Anregungen

Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“ hinzuweisen bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

II. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung:

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, zu berücksichtigen.
- Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutz:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Abfallrecht:

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit.

1.1 Rechtsgrundlage

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB
- § 55 Abs. 1 WHG
- § 55 Abs. 2 WHG

Immissionsschutz:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB

Abfallrecht:

§ 4 Kreislaufwirtschaftsgesetz

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht klar ersichtlich, wie die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgen soll. Gemäß Hinweis Nr. 8 soll erst mit der ersten Baumaßnahme im Plangebiet der Nachweis geführt werden, wie die Abwasserbeseitigung erfolgen soll. Unseres Erachtens muss die ordnungsgemäße Beseitigung jedoch bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geplant und ggf. durch entsprechende Festsetzungen geregelt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die bestehende dezentrale Kläranlage am Schloss Weitenburg ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat und somit kein weiteres Abwasser aufnehmen und behandeln kann.

Immissionsschutz:

Bislang ist das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Unserer Kenntnis nach wird dort eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Reiterhof betrieben. Inwieweit diese weiterhin betrieben bzw. stillgelegt werden sollen, ist uns nicht bekannt.

Die Planung sieht nun vor, unmittelbar neben einem Dorfgebiet ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Von den in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen (u. a. Tierhaltung sowie land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen) können Lärm und Gerüche ausgehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet sind daher nicht auszuschließen. Andererseits werden durch das unmittelbar angrenzende Wohngebiet die Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebs im Dorfgebiet eingeschränkt. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt und ggf. gutachterlich untersucht werden.

Abfallrecht:

Im Hinblick auf das Gebot zur Abfallvermeidung und zur Schonung knapper Deponiekapazitäten ist bei der weiteren Planung dafür Sorge zu tragen, dass durch die Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

3. Hinweise

Bodenschutz:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die künftigen Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist, soweit die Voraussetzungen des § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes vorliegen.

III. Landwirtschaft

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Rechtsgrundlage

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 14.07.2020.

IV. Baurecht

Hinweise / Empfehlungen

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der letzten Stellungnahme der unteren Baurechtsbehörde eine Klärung des Konfliktpotenzials zwischen MD und WA mit der unteren Landwirtschaftsbehörde stattgefunden hat.

Im Hinblick auf das anhängige Baugenehmigungsverfahren „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen“ (unser Az.: 41.1-0821/18-BG) geht der Bezugspunkt des bestehenden Geländes zur Berechnung der First- und Traufhöhen leider nicht zweifelsfrei aus den Planunterlagen hervor. Wir wiederholen unsere Empfehlung, die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugspunkt festzulegen und diese auch mit genauer Angabe ausdrücklich festzusetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen First- und Traufhöhen sollten dabei dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

Da zu den Zwerchhäusern – im Bereich der Balkone evtl. auch Querhäuser – keine Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften vorhanden sind, würden diese hinsichtlich der Traufhöhe nur mit Befreiung zulässig sein. Wir wiederholen unsere Empfehlung, die örtlichen Bauvorschriften insofern anzupassen.

- Stellungnahme: die Festsetzungen zur Berechnung der First- und Traufhöhen wurden werden angepasst.
- Beschlussvorschlag: Zustimmung

8. Regionalverband Neckar-Alb, Frau Hublow, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen, eingegangen am 08.09.2021

- Anregung: mit der o. g. Bebauungsplanänderung wird ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Dorfgebiet im Außenbereich ausgewiesen. Im Regionalplan Neckar-Alb ist in Plansatz 2 Z (3) für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung das Ziel „Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen“ festgelegt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloss Weitenburg“ sind im Sondergebiet Gutshof die Unterbringung von Nutzungen und Gebäuden für die Landwirtschaft, für mit der Landwirtschaft verträgliche Gewerbebetriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber und Bedienstete sowie der Unterbringung von Pensionspferden vorgesehen.

Im vorliegenden Planentwurf werden hier ein Allgemeines Wohngebiet, ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, ohne dass ein Nutzungskonzept erläutert wird, die Erforderlichkeit der Planung erläutert wird oder der Bedarf für die Gebiete begründet und in die Entwicklung Starzachs eingebunden wird.

Entsprechend kann die Vereinbarkeit mit den Zielen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Regionalplan nicht nachvollzogen werden. Daher ergeben sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen Bedenken gegenüber der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Darüber hinaus fehlt im Mischgebiet und im Dorfgebiet eine Einzelhandelsregelung, die eine Agglomeration verhindern würde. Die Planung ist daher nicht an Plansatz 2.4.3.2 Z (8) in Verbindung mit 2.4.3.2 Z (3) angepasst und verstößt gegen § 1 (4) BauGB.

Wir regen an, die gewünschte Entwicklung hinsichtlich Bebauung und Nutzung in einem Gespräch zu erläutern und sind gerne bereit, die Möglichkeiten im Rahmen der regionalplanerischen Ziele aufzuzeigen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

- Stellungnahme: Die Hinweise, Bedenken und Anregungen (insbesondere die Themen Siedlungsentwicklung und Einzelhandelsregelung) wurden bei einem gemeinsamen Termin im Anschluss an eine Begehung der Örtlichkeit besprochen.
- Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme