

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:43 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Bürgermeister Franz Josef Möller

Schriftführerin: Maren Warnke

Außerdem anwesend: Michaela Ott, Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Bürgermeister Franz Josef Möller eröffnet die Bürgerinformationsveranstaltung und begrüßt Frau Ott von der Landsiedlung, die die Veranstaltung leiten wird sowie die Pressevertreter und die zahlreich erschienenen Bürger.

Er übergibt das Wort an Frau Ott, welche sich zunächst vorstellt.

Frau Ott berichtet, dass für die Gebiete „Östlich der Egartstraße“, „Unter Lauen II“ und „Nördlicher Ortseingang“ in der letzten Gemeinderatssitzung die Aufstellungsbeschlüsse gefasst wurden. Dies stellt den formalen Startschuss für die Planung der Baugebiete dar. Die frühzeitige Eigentümerbeteiligung dient dazu, dass die Bürger noch vor der detaillierten Planung Anregungen erheben können, die nach Beratung im Gemeinderat berücksichtigt werden können. Ab morgen, den 30.01.2020 haben alle Bürger die Möglichkeit zur Einsicht der Pläne.

Bebauungsplan „Östlich der Egartstraße“

Das Gebiet „Östlich der Egartstraße“ liegt zentral an der Ortsmitte von Grosselfingen. Die öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kindergarten, Schule und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Dieses Gebiet weist eine gute Wohnqualität auf und im Bebauungsplan werden vorrangig Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Anhand eines Planes wird veranschaulicht, wie das Gebiet mit den Bauplätzen und der Straße aufgeteilt werden soll. Die Ringstraße ist mit 8 m Breite geplant, damit auch auf der Straße geparkt werden kann. Die Stichstraße zur Schrietgasse hin ist mit 5 m vorgesehen. Es sind große Grundstücke geplant, die sich dem vorhandenen dörflichen Charakter der Umgebungsbebauung anpassen. Laut Baugesetzbuch können 40 % eines Grundstückes überbaut werden. Dies steht jedoch noch nicht endgültig fest und muss noch entschieden werden. Die vorgesehene offene Bauweise wird mit einer Länge von max. 30 m für ein Gebäude festgelegt. Zwei Grundstücke sind bereits bebaut. Nach dem Baugesetzbuch muss der Naturschutz berücksichtigt werden, weshalb eine artenschutzrechtliche Begehung notwendig ist. Für dieses Gebiet ist das Umlegungsverfahren vorgesehen und es können nach derzeitiger Planung 22 Grundstücke neu erschlossen werden.

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Frau Ott gibt nun Gelegenheit für Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft.

Ein Bürger fragt nach, ob die Breite der Straße mit 8 m schon fix festgelegt ist, oder ob diese noch auf 6 m reduziert werden kann. Dort wird nämlich kaum Begegnungsverkehr stattfinden. Frau Ott antwortet darauf, dass die Straßenbreite noch reduziert werden kann. Dies entscheidet der Gemeinderat.

Ein anderer Bürger fragt nach dem Zeitplan für die Erschließung. Frau Ott sagt, dass nun noch die Grundstückneuordnung ansteht, die Erschließungsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese drei Dinge greifen jedoch zum Teil ineinander und laufen parallel. Im 1. Halbjahr 2020 sind die Umlegungsgespräche mit den Eigentümern geplant, Ende 2020 könnte dann der Satzungsbeschluss durchgeführt werden, im Spätherbst 2020 könnte mit der Erschließung begonnen werden, sodass im Sommer 2021 die Bauplätze zur Verfügung stehen.

Des Weiteren wird die Frage gestellt, wie viele Bauplätze letztendlich noch der Gemeinde zum Verkauf zur Verfügung stehen. Frau Ott kann diese Frage nicht abschließend beantworten, da zunächst die Umlegungsgespräche geführt werden müssen.

Aus der Bürgerschaft wird angemerkt, dass die Gespräche zeitnah geführt werden sollten, um voran zu kommen. Diese sind laut Frau Ott im Februar geplant.

Ein Bürger möchte wissen, zu welchem Zeitpunkt mit dem Hausbau begonnen werden kann und wie die Bauplatzinteressenten darüber Bescheid bekommen, damit frühzeitig nach einer Baufirma geschaut werden kann. Frau Ott antwortet darauf, dass im Spätherbst 2020, sobald mit der Erschließung begonnen wird, die Pläne und Nummerierung der Bauplätze gemacht werden. Dann kann der Gemeinderat entscheiden wie die Bauplätze vergeben werden. Wenn feststeht wie viele Plätze für die Gemeinde übrig bleiben, werden die Bauplatzinteressenten informiert.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird gefragt, ob für die Eigentümer, die einen Platz behalten ein Bauzwang eingeräumt wird, um Baulücken wie im Gebiet Unter Lauen entgegen zu wirken. Das entscheidet laut Frau Ott der Gemeinderat. Die Landsiedlung empfiehlt in jedem Fall einen Bauzwang vertraglich zu regeln.

Auf die Frage nach dem Quadratmeterpreis für die Bauplätze, kann keine abschließende Antwort gegeben werden, da hierfür die Vergabe an die Bauunternehmen abgewartet werden muss, die die Plätze erschließen. Dementsprechend werden die Preise kalkuliert.

Ein Bürger fragt, ob das Gebiet Östlich der Egartstraße als Erstes erschlossen wird, was Frau Ott bejaht, da es das attraktivste Gebiet auf Grund der Lage im Ortskern ist. Vom Gesetzgeber wird die innerörtliche Erschließung gewünscht und bevorzugt. Der Bürger spricht den Baulärm an, der entsteht wenn zuerst das Gebiet an sich mit den Straßen etc. gebaut und später dann die Häuser gebaut werden. Er hat Bedenken ob dies wegen der Nähe zum Kindergarten tragbar ist. Außerdem seien doch große grüne Flächen zwischen der Bebauung gut. In einer lockeren Bebauung sollten doch auch Grünflächen beachtet werden um den lockeren Charakter

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

beizubehalten. Frau Ott antwortet darauf, dass die Ansicht des Bürgers auf jeden Fall verständlich ist und die Sache so oder so betrachtet werden kann. Allerdings wird in dem Baugebiet darauf geachtet, dass genügend Raum für Grünflächen bleibt. Dadurch das so große Grundstücke geplant sind und diese nicht komplett überbaut werden können, bleibt hierfür auch genug Raum.

Abschließend wird gefragt wie viele Plätze der Gemeinde am Ende noch zur Verfügung stehen, was laut Frau Ott erst in den Umlegungsgesprächen herausgefunden werden kann.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Frau Ott recht herzlich bei der Bürgerschaft für ihr Interesse.

Bebauungsplan „Unter Lauen II“

Nach einer kurzen Pause leitet der Bürgermeister zur Vorstellung des nächsten Baugebiets ein und begrüßt die hinzu gekommenen interessierten Bürger.

Frau Ott beginnt mit der Erläuterung zu den Planungen für das Gebiet „Unter Lauen II“. Die Ortsmitte ist 1 - 1,3 km entfernt. Das Gebiet weist eine sehr gute Wohnqualität auf. Die Verkehrserschließung soll in Verlängerung des Baumgartenweges und der Straße Unter Lauen in Form einer Ringstraße durchgeführt werden. Die Straße Unter Lauen hat eine Breite von 9,5 m. Für das neue Gebiet ist eine Straßenbreite von 8 m vorgesehen, was der Gemeinderat jedoch noch zu beraten und diskutieren hat. Auf der Grünfläche, die laut Flächennutzungsplan freigehalten werden muss, ist ein Fußweg in den öffentlichen Verkehrsbereich geplant. Über den Talbach führt bereits eine Fußgängerbrücke in Richtung Fliederweg. Es ist eine lockere Wohnbebauung mit Grundstücken in Größe von 500 - 750 qm vorgesehen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bebauung wird in offener Bauweise mit einer Längenbegrenzung für Gebäude von 30 m geplant. Im Norden und Osten des Gebietes sind auf den Privatflächen Baumpflanzungen als Ortsabgrenzung am Randbereich vorgesehen. Die besondere Artenschutzregelung wird durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es ist eine Baulandumlegung gemäß Baugesetzbuch vorgesehen und es können nach derzeitiger Planung 31 Grundstücke erschlossen werden.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird angeregt, dass der Stichweg im Norden des Gebietes, welcher momentan als Grasweg dargestellt ist, mit einer Breite von 6 m weitergezogen werden sollte, falls ein weiteres Baugebiet an dieses angrenzend in Zukunft erschlossen wird. Frau Ott sagt, dass diesem Vorschlag nachgegangen werden kann, der Gemeinderat dies jedoch entscheiden muss.

Ein Bürger stellt die Frage, wie es ist, wenn ein Grundstückseigentümer bei der Umlegung nicht mitmachen möchte, bekommt derjenige dann mehrere Plätze zugeteilt? Frau Ott ist keine Spezialistin in Sachen Umlegung und kann nur sagen, dass die Bedingungen für die Umlegung mit allen Grundstückseigentümern durch einen Vermessungsingenieur in Form einer

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Umlegungsvereinbarung geregelt werden. Wie es in so einem speziellen Fall gehandhabt wird kann sie nicht sagen. Grundsätzlich werden jedoch alle Eigentümer gleichbehandelt und niemandem einen Nachteil eingeräumt.

Ein weiterer Bürger spricht an, dass südlich von diesem Gebiet viel landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist, die für eine Erschließung geeignet wäre. Beim Gebiet „Östlich der Egartstraße“ hat Frau Ott nämlich argumentiert, dass die Innenentwicklung bevorzugt wird. Wieso wird also diese Fläche im Baumgarten frei gelassen? in Grosselfingen gibt es mehrere Flecken, um die quasi herum gebaut wurde. Frau Ott stimmt dem zu, jedoch ist im Flächennutzungsplan diese Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und die angesprochene Fläche wurde frei gelassen. Hierbei muss sich die Gemeinde bei der Erstellung des Flächenentwicklungskonzeptes vor 20 Jahren etwas gedacht haben. Willkürlich ein Baugebiet zu erschließen ist nicht möglich. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes müssen eingehalten werden.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird nachgefragt, ob man als Anwohner des Gebietes durch die Bebauung die Sicht versperrt bekommt, was Frau Ott verneint. Die Topographie wird der angrenzenden Bebauung angepasst. Es werden also keine Hochhäuser entstehen. Des Weiteren wird angeregt, dass auch die Bäume, die am Randbereich gepflanzt werden sollen in der Höhe beschränkt werden sollten, um die Sichtverhältnisse nicht zu stören. Frau Ott sagt, dass dies im Bebauungsplan festgesetzt werden kann und vom Gemeinderat entschieden wird.

Bezüglich der Kosten für das Gebiet fragt ein Bürger nach, ob die Grünfläche das Gebiet teurer macht, da dadurch die Nettobaulandfläche kleiner wird, was Frau Ott bejaht. Auch die Ausbreitung des Talbaches ist sicherlich teuer.

Von der Bürgerschaft wird angeregt, dass keine Kieselsteingärten erlaubt werden sollten. Diese Anregung wird aufgenommen und kann nach Beratung im Gemeinderat Berücksichtigung finden.

Ein Bürger sagt, dass die landwirtschaftlichen Flächen südlich angrenzend an das Gebiet durch die Bebauung nicht mehr nutzbar wären, da kein Zugang mehr bestünde. Jedoch ist abgehend vom Baumgartenweg am Gebäude 15 vorbei ein bestehender Grasweg, der auch beibehalten wird.

Des Weiteren würde die Randbepflanzung Schatten auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werfen. Frau Ott sagt, dass der Gemeinderat im Bebauungsplan festlegen kann, dass die Bäume mit einem gewissen Grenzabstand gepflanzt werden müssen.

Bezüglich des Fußweges auf dem Grünstreifen und zum Fliederweg hin wird angeregt, dass zwischen zwei Grundstücken im süd-westlichen Bereich ein Fußweg angelegt wird, sodass zum Beispiel die Schulkinder nicht durch das gesamte Baugebiet laufen müssen. Auch diese Anregung wird aufgenommen und kann nach Beratung im Gemeinderat Berücksichtigung finden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Frau Ott recht herzlich bei der Bürgerschaft für ihr Interesse.

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang“

Nach einer kurzen Pause leitet der Bürgermeister zur Vorstellung des nächsten Baugebiets ein und begrüßt die hinzu gekommenen interessierten Bürger.

Frau Ott beginnt mit der Erläuterung zu den Planungen für das Gebiet „Nördlicher Ortseingang“. Dieses Gebiet hat eine Entfernung von 0,9 - 1,1 km zur Ortsmitte, den Versorgungsstätten, Kindergarten und Schule. Auch dieses Gebiet weist eine gute Wohnqualität auf. Die Straßenfläche ist mit 8 m Breite geplant, da noch ein Gehweg und Parken im Straßenraum vorgesehen sind. Darüber wird jedoch noch der Gemeinderat diskutieren. Die einzelnen Baugrundstücke sind 450 - 750 qm groß. Es können nach derzeitiger Planung 20 Grundstücke erschlossen werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Gebäudehöhen und Dachformen werden an die Bebauung im Gebiet St. Nikolaus angepasst. Entlang der Rangendinger Straße ist eine Randbegrünung durch Bäume geplant. Der dortige Baumbestand wird größtenteils erhalten. Die Obstbäume werden auf ein anderes Grundstück umgepflanzt. An den westlich gelegenen Grundstücken ist eine Randbegrünung auf den Privatgrundstücken als Ortsbegrenzung vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Begehung wird durchgeführt. In diesem Gebiet ist keine Umlegung erforderlich, da drei Grundstücke (die Hochzeitswiese) bereits der Gemeinde gehören und die anderen beiden Grundstückseigentümer mit dem Verkauf an die Gemeinde bzw. mit einem Tauschgrundstück einverstanden sind.

Ein Bürger regt an, dass ein Fußweg zwischen zwei Grundstücken im süd-östlichen Bereich zum Nikolausweg hin angelegt werden sollte, damit die Schulkinder nicht an der Hauptstraße entlang laufen müssen. Diese Anregung wird aufgenommen und im Gemeinderat beraten.

Ein anderer Bürger fragt an, ob der Feldweg von der Rangendinger Straße in Richtung Biogasanlage beibehalten wird, was Frau Ott bejaht.

Ein Bürger, der im Namen des Obst und Gartenbauvereins Grosselfingen spricht erläutert, dass der Verein bereits Einwendungen gegen dieses Baugebiet erhoben hat. Die Beteiligung der Naturschutzbehörde ist ihm sehr wichtig. Frau Ott antwortet, dass der Naturschutzbehörde, wie auch den anderen Trägern öffentlicher Belange bereits die Planungen vorgelegt und um Stellungnahme gebeten wurde.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird nachgefragt welches Gebiet als erstes erschlossen wird. Bürgermeister Möller antwortet darauf, dass alle drei Gebiete parallel angeschoben werden und welches zuerst ermöglicht werden kann, wird erschlossen. Es sollen so viele Plätze wie möglich und auch so schnell wie möglich entstehen. Die Gemeinde möchte vor allem die Bauplatzinteressentenliste abarbeiten. Der Bürger hakt nach, ob die 3 Gebiete parallel verwirklicht werden oder nur die Planung parallel durchgeführt wird. Herr Möller sagt, dass zunächst abgewartet werden muss wie die Prozesse im Einzelnen vorangehen und wie viele Plätze der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dann muss alles natürlich finanzierbar sein. Denn auch für die Bauplatzkäufer sollen die Grundstücke dennoch so preiswert wie möglich bleiben.

Gemeinde Grosselfingen

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Bezüglich der Pläne, die auch auf der Homepage der Gemeinde Grosselfingen einsehbar sind wird darauf hingewiesen, dass sich diese Dateien nicht öffnen lassen. Die Verwaltung wird dies prüfen lassen.

Zuletzt spricht ein Bürger die teure Entsorgung des Baugrubenaushubes an. Frau Ott weist darauf hin, dass es eine Art Börse gibt, sodass diejenigen die Erdaushub übrig haben diesen anbieten und diejenigen, die die Erde brauchen sich daraufhin melden können.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind schließt der Bürgermeister die Veranstaltung und bedankt sich bei Frau Ott für die Ausführungen. Selbstverständlich dankt er auch der Bürgerschaft, die mit großem Interesse daran teilgenommen haben.

Obst- und Gartenbauverein Grosselfingen e.V.

Holger Dehner • Holunderweg 4 • 72415 Grosselfingen

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herrn Michael Probst
Herzogstraße 6a
70176 Stuttgart

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Eingegangen am: 02. Dez. 2019
Zur Bearbeitung: <i>mpf</i>



Telefon (0 74 76) 91 44 45

Grosselfingen, 22.11.2019

Ausweisung „Hochzeitswiese“ als Baugebiet

Sehr geehrter Herr Probst,

in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2019 ging es unter anderem darum, unsere langjährige Hochzeitswiese in einer Vorstufe als Bauland auszuweisen.

Mit Zustimmung der Gemeinde hat der OGV Grosselfingen bereits im Jahr 2000 mit der Bepflanzung der Hochzeitswiese begonnen. Es war die erste Hochzeitswiese im Zoller-Nalbkreis dieser Art. Von Seiten der Gemeinde wurde damals das Grundstück zur Verfügung gestellt, der OGV übernahm alle Kosten für Bepflanzung und Pflege. Die Pflanzung der Obstbäume durch die Brautpaare gilt als Sinnbild für die Verwurzelung in der Ehe und in der Gemeinde. Dieses besondere Angebot wurde von den Paaren immer gut angenommen und brachte dem Verein zudem neue Mitglieder.

Im Jahr 2015 war die erste Grundstücksparzelle vollständig bepflanzt. Die Gemeinde erklärte sich daraufhin bereit, dem OGV eine weitere Parzelle pachtfrei zu überlassen. Zwischenzeitlich besitzen die Obstbäume für unsere Hochzeitspaare einen hohen symbolischen Wert, und tragen zudem auch zur Klimaverbesserung bei. Zugleich erinnern wir daran, dass vor nahezu 50 Jahren, anlässlich der Flurbereinigung, ca. 7.000 Bäume gerodet und nie ersetzt worden sind. Gleiches sollte sich auf der Hochzeitswiese nicht wiederholen.

Aus unserer Sicht sprechen folgende Gründe gegen eine Bebauung:

- durch die Bepflanzungen der letzten Jahre haben die Obstbäume zwischenzeitlich einen Wert im fünfstelligen Höhe erreicht - es würde ein hoher finanzieller Schaden entstehen
- den Obstbäumen werden derzeit annähernd 20.000 Ökopunkte zugeordnet
- auf dem Grundstück der Hochzeitswiese befindet sich das Quellgebiet für den Brunnen der Kreuzstraße
- es entsteht ein Imageschaden für die Gemeinde - Hochzeitswiese gilt als Vorzeigeprojekt
- ein adäquates Ersatzgrundstück müsste gefunden werden

Obst- und Gartenbauverein Grosselfingen e.V.

- 2 -

In den umliegenden Städten und Gemeinden wird die Entwicklung des Streuobstanbaus massiv gefördert. Grosselfingen sollte auch hier seiner ökologischen Verantwortung gerecht werden.

Aus den dargelegten Gründen bitten wir von einer Bebauung Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Dehner, 1. Vorsitzender



Josef Dehner, 2. Vorsitzender

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Freiburg i. Br., 11.02.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-00849

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Nördlicher Ortseingang" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, Gemeinde Grosselfingen, Zollernalbkreis (TK 25: 7619 Hechingen)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.01.2020

Anhörungsfrist 14.02.2020

B 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 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 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:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Unterjuras (u. a. Arietenkalk-Formation) zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) 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

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

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

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.

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB (Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung) haben wir in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unsere LGRB-Nachrichten unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2019_10_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

LNV, c/o Naturschutzbüro Zollernalb e.V., 72336 Balingen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
z.H. Frau Michaela Ott
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Per E-Mail unter
michaela.ott@landsiedlung.de

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis
c/o Naturschutzbüro Zollernalb e.V.
Siegfried Ostertag, Sprecher
#Herbert Fuchs, stellv. Sprecher
Geislinger Str. 58
72336 Balingen

Balingen, 12.02.2020

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
22.01.2020

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail
07433/ 273990, info@naturschutzbuero-zollernalb.de

**Bebauungspläne „Unter Lauen II“, Östlich der Egartstraße“ und „Nördlicher Ortseingang“,
Grosselfingen im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a bzw. 13b BauGB
Frühzeitige Beteiligung der TÖB usw. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis dankt für die Zusendung der oben genannten
Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme.

Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich auch im Namen der nach §3 UmwRG in Baden-
Württemberg anerkannten Naturschutzvereinigungen bzw. ihrer im Landkreis tätigen Unter-
gliederungen AG Die NaturFreunde, AG Fledermausschutz, Bund für Umwelt und Natur-
schutz Deutschland (BUND), Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-
Württemberg (NABU) und Schwäbischer Albverein.

1. Grundsätzliches

Die Planungen sind ausweislich der vorgelegten Unterlagen vollständig aus dem rechts-
kräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungen im vereinfachten Verfahren nach
§§ 13a bzw. 13b BauGB durchgeführt werden.

Wenngleich in den vergangenen Jahren wohl ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung
gelegt wurde, zeigt sich in Grosselfingen insgesamt gesehen ein hoher Flächenverbrauch:

Seite 1 von 2

Bei einem Zuwachs von 200 Einwohnern ist die Siedlungsfläche laut Statistischem Landesamt zwischen 2000 und 2016 von 91 ha auf 114 ha gestiegen. Mit den derzeit vorgelegten Planungen auf weiteren knapp 6,5 ha ist nun ein Zuwachs um weitere rund 350 Einwohner (also um mehr als 15%) vorgesehen.

Nachdem die Planungen jedoch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, müssen wir davon ausgehen, dass ein Bedarf in dieser Höhe vom Regionalverband, Landratsamt und Regierungspräsidium im FNP-Verfahren geprüft und für in Ordnung befunden wurde. Insofern können die Natur- und Umweltschutzverbände keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegten Planungen erheben.

2. Zu den Verfahren im Speziellen

Während das Verfahren „Östlich der Egartstraße“ im Wesentlichen die Entwicklung eines innerörtlichen Potenzials darstellt und im Verfahren „Unter Lauen II“ laut der vorliegenden Unterlagen von vornherein darauf geachtet werde, dass die Frisch-/ Kaltluftschneise entlang des Bachlaufs erhalten bleibt, gehen wir davon aus, dass der noch nicht vorgelegte Artenschutzbericht wohl nur im Bereich des BP „Nördlicher Ortsausgang“ größere Konflikte ausweisen wird, als dies bei den beiden anderen Verfahren der Fall sein dürfte. Auch aufgrund der dort entwickelten „Hochzeitswiese“ sehen wir eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich eher kritisch und regen deshalb an, auf die Ausweisung eines Baugebiets an dieser Stelle zu verzichten und für die weitere bauliche Entwicklung nach Alternativen zu suchen.

Nach Vorlage seither noch fehlender Unterlagen werden wir ggf. weitere Ausführungen machen. Wir bitten daher um weitere Beteiligung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Herbert Fuchs

Rückfragen bitte direkt an:

Herbert Fuchs, Östliche Breite 11, 72401 Haigerloch
Tel. 07474-353



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstr. 6A
70176 Stuttgart

Tübingen 13.02.2020

Name Ursel Habermann

Durchwahl 07071 757-3214

Aktenzeichen 21-11/2471.3-03.2/Grosselfin-
gen

(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:

michaele.ott@landsiedlung.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bauleitplanverfahren

Ihr Schreiben vom 22.01.2020

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Grosselfingen

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang“, Verfahren nach § 13b BauGB
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 7

I. Belange der Raumordnung

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z¹ des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Weiterhin hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ erstellt. Seit 15.02.2017 liegt eine fortgeschriebene Fassung dieses Hinweispapiers vor. In ihm wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.

Die 2.221 Einwohner zählende Gemeinde Grosselfingen hat Aufstellungsbeschlüsse für mehrere Bebauungspläne mit einem Flächenumfang von insgesamt 6,44 ha gefasst (Östlich der Egartstraße: 1,90 ha; Unter Lauen II: 3,05 ha und Nördl. Ortseingang: 1,49 ha). Laut der Bedarfsberechnung nach den Vorgaben des Wirtschaftsministeriums und des Regionalverbands hat die Gemeinde Grosselfingen in den nächsten 15 Jahren einen Bedarf an Wohnbauflächen im Umfang von rund 4 ha. Dabei sind die vorhandenen Baulücken und sonstige Innenpotentialflächen nicht berücksichtigt.

Es wird daher angeregt, auf einen der genannten Bebauungspläne zu verzichten oder den Geltungsbereich zu reduzieren.

¹ Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB, §§ 3 Nr.2 und 4 Abs.1 ROG und des § 4 Abs.1 und 4 LplG

Sollte die Gemeinde Grosselfingen an der Aufstellung des Bebauungsplans festhalten, wird um eine Erhöhung der Wohndichte gebeten, da die Vorgaben eines sorgsamsten Umgangs mit dem Schutzgut „Fläche“ aus dem BauGB auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten.

Es wird um die Vorlage des Abwägungsprotokolls gebeten.

II. Belange des Straßenbaus

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1. Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

1.2. Rechtsgrundlage

§ 22 Abs. 1 u. 2 StrG

1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Ausbauabsichten der L 391 bestehen derzeit nicht.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Entsprechend § 22 Abs. 6 StrG / § 9 Abs. 7 FStrG muss ein Bebauungsplan die Begrenzung der Verkehrsfläche sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

In den vorliegenden Unterlagen ist weder der Fahrbahnrand der Landesstraße dargestellt noch sind Baugrenzen aufgezeigt.

Zum Entwurf:

3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 391 ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend

Die Gemeinde wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 391 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

3.3. Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 391 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der

L391 durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Es ist ferner auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße auszudehnen.

3.4. Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur über den im Norden vorgesehenen Straßenanschluss an die L 391 erfolgen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann. Der Verkehr muss über die bestehende Zufahrt abgewickelt werden. Die Planung ist entsprechend darauf abzustimmen.

Der geplante Anschluss an die L 391 muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf aufzustellen und in 2-facher Ausfertigung dem Regierungspräsidium vorzulegen. Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten einen Vorentwurf zur abschließenden Prüfung zuzusenden.

3.5. Sichtfelder

An der Einmündung in die L 391 sind Sichtfelder nach RAL 2012 festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen, in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen und, soweit noch nicht geschehen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Hinweise:

3.6. Entwässerung

Der L 391 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

3.7. Lärmschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 391, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 391 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

3.8. Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

gez.

Habermann

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Eingegangen am: <i>lusev</i>
17. Feb. 2020
Zur Bearbeitung: <i>miö</i>

Regionalverband
Oberzentrum



Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Landsiedlung Baden-Württemberg
GmbH
Postfach 102961
70025 Stuttgart

Name: **Petra Hublow**
Telefon: +49(0)7473-9509-23
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: petra.hublow@rvna.de
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 45.11-Z.Gr.0007 ku
Datum: 14.02.2020

Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang“, Grosselfingen
Frühzeitige Behördenbeteiligung im Verfahren nach § 13b BauGB
Ihr Schreiben vom 22.01.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit 1,5 ha ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dementsprechend im Regionalplan als Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen. Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Das Bebauungskonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf 20 Bauplätzen vor. Damit kann hier eine Bruttowohndichte von ca. 42 Einwohnern/ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Grosselfingen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von 45 Einwohnern vor.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des damit verbundenen Bedarfs an kleineren Wohnungen und dem hohen Einfamilienhausanteil in Grosselfingen mit 83 % regen wir an, im Gebiet auch Gebäude mit mehreren kleineren Wohnungen vorzusehen und so ein Angebot für kleinere Haushalte zu schaffen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

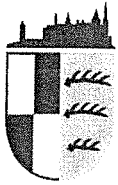
Kopie an RP Tübingen, Referat 21, Frau Habermann



Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen
Telefon +49(0)7473-9509-0
info@rvna.de www.rvna.de

Verbandsvorsitzender:
Eugen Höschele
Verbandsdirektor:
Dr. Dirk Seidemann

Bankverbindung:
Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE 55 6415 0020 0000 1557 11
SWIFT-BIC: SOLADES1TUB



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61
70025 Stuttgart

Dienstgebäude:
Hirschbergstrasse 29

Bauamt

Sachbearbeiter/in: Frau Müllges
Zimmer-Nr. 340
Telefon: 07433/92-1738
Fax: 07433/92-1319
e-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de

Unser Zeichen: 20200004 - 301 Pm/Le
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 19.02.2020

Verz.-Nr.: 20200004

Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortseingang“ in 72415 Grosselfingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Vermessung/Flurneuordnung (Ansprechpartner: Herr Mayer, Tel.: 92-1803):

Keine Bedenken.

Abfallwirtschaft (Ansprechpartner: Frau Gallinaro, Tel.: 92-1382):

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit

- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,
- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,
- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

Sonstige Hinweise:

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.

Postanschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Verkehrswesen (Ansprechpartner: Frau Dehner, Tel.: 92-1494):

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Wir begrüßen es, dass ein Gehweg geplant ist, bitten aber zu beachten, dass eine zu breit geplante Straße die Verkehrsteilnehmer zu schnellem Fahren einlädt.

Straßenbaurecht (Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel.: 92-1751):

Grundsätzlich bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken. Aus der Sicht des Straßenbauamtes sind jedoch die beigefügten Auflagen unbedingt zu beachten.

Ebenso wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.02.2020 verwiesen.

Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334)

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.

Kindertagesbetreuung (Ansprechpartner: Frau Richter, Tel.: 92-1445)

In Grosselfingen ist die Erschließung von drei Neubaugebieten mit 76 Grundstücken geplant. Hierbei wird von 64 Wohneinheiten und 349 Einwohnern ausgegangen. Dies ist ein beträchtlicher Zuwachs zur jetzigen Einwohnerschaft. Die Kindertagesbetreuung wird in Grosselfingen neben der Kindertagespflege in einer einzigen Kindertageseinrichtung angeboten. Diese befindet sich in der Trägerschaft der katholischen Kirchengemeinde. Da bereits derzeit die Kapazitäten dieser Einrichtung nicht mehr ausreichend sind und ein Versorgungsengpass bezüglich der Plätze in der Kindertageseinrichtung entstanden ist, muss parallel zum zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in Grosselfingen die Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung gründlich vorgenommen werden.

Entsprechend dem Kindertagesbetreuungsgesetz KiTaG § 3 haben die Gemeinden die Aufgabe, auf ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen hinzuwirken. Der Gemeinde wird deshalb dringend empfohlen, sich frühzeitig gemeinsam mit dem Träger der Kindertageseinrichtung mit der Planung hinsichtlich des zu erwartenden ansteigenden Bedarfs zu befassen. Soweit Erweiterungen an der bestehenden Kindertageseinrichtung nicht möglich sind, muss gegebenenfalls eine weitere Einrichtung geschaffen werden. Der Gemeinde Grosselfingen wird empfohlen, die Bedarfsplanung zeitlich engmaschiger als bisher mit dem Träger fortzuschreiben. Hierzu ist es ratsam, sowohl die Fachberatung des Trägers der Kindertageseinrichtung wie auch die Fachberatung beim Jugendamt des Landratsamts Zollernalbkreis unterstützend hinzu zu ziehen.

Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772)

Bodenschutz (vorsorgender)

Seitens des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es ist zu beachten, dass bei der Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen, oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.

Die untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, auf Baugesuchsebene eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu fordern. Alternativ kann eine solche BBB auch vom Bauträger oder der Gemeinde zentral und für möglichst viele Grundstücke gemeinsam veranlasst werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Gemeinde Grosselfingen.

Aufgrund der Größe des Gebietes besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde. In diesem Rahmen ist das Entwässerungskonzept mit dem Umweltamt Zollernalbkreis abzustimmen.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde **bestehen folgende Bedenken:**

Gem. Ziffer 6.3 der städtebaulichen Grundzüge erfolgt eine dezentrale Niederschlagswassereinleitung im Trennsystem mit Stauraumkanal. Dies ist wasserwirtschaftlich zunächst zu begrüßen. Allerdings sollte in Folge kein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „Unter Lauen“ erfolgen. Dies entspricht nicht dem wasserrechtlichen Grundsatz einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung. Lediglich der Notüberlauf sollte an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Lt. § 2 Abs. 2 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die **Versickerung** von Niederschlagswasser über 30 cm belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen.

Daher ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal hinreichend und gutachterlich zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers für das Plangebiet möglich ist. Sofern dies zutrifft, empfiehlt die Untere Wasserbehörde, eine Entwässerungsanlage für das gesamte Plangebiet zu errichten oder - alternativ - im Bebauungsplan die Festsetzung zu treffen, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern ist. Dabei ist zu beachten:

- Der k_f – Wert sollte in einem entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich liegen (k_f – Wert: $1 \cdot 10^{-3}$ – $1 \cdot 10^{-6}$ m/s).
- Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden.
- Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.
- Eine Retention ist gemäß DWA-A 117 und LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.

Sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist und die Einleitung in den Mischwasserkanal die verhältnismäßig einzige Möglichkeit ist, ist folgendes im Bebauungsplan festzusetzen:

1. Es kann eine Einleitungsbeschränkung der einzelnen Baugrundstücke an den Regenwasserkanal durch Vorgabe einer Drossel erhoben werden. Damit ließe sich der Notüberlauf des Stauraumkanals in den Straßengraben minimieren.
2. Die Herstellung von privatem Retentionsvolumen in Form von Gründach, Zisterne, Versickerung- oder Retentionsmulde.
3. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.
4. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Allgemeine Hinweise:

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.
- Da die genannte Verdolung bereits überlastet ist, sollte die Kommune langfristig eine Maßnahme zur Verbesserung der Situation im Haushalt vorsehen.
- Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)

Zu der Aufstellung des Bebauungsplans kann derzeit aus naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Begründung:

Die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen sind unzureichend, da bisher weder eine gutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung noch eine Abarbeitung der Umweltbelange erstellt wurde.

Dieser Bebauungsplan, dessen Aufstellungsbeschluss am 18.12.2019 kurz vor Ablauf der Rechtskraft des BauGB §13b noch die Frist gewahrt hat, umfasst ein am nördlichen Ortsrand von Grosseffingen liegendes Plangebiet von ca. 1,5 ha. Zusammen mit den beiden anderen gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplänen „Unter Lauen II“ und „Östlich der Egartstraße“ sollen nun insgesamt in Grosseffingen über 6,5 ha neue Baugebiete entstehen.

Vor diesem Hintergrund und der gesetzlichen Regelungen im BauGB zu § 13 a BauGB wird die Zulässigkeit des hier gewählten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB angezweifelt. Nach den gesetzlichen Regelungen sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der zeitliche Zusammenhang ist hier gegeben.

Die Planung „**Nördlicher Ortseingang**“ berührt aus naturschutzfachlicher Sicht am Ortsrand liegende beruhigte Bereiche, die sich durch die Anlage einer sog. „Hochzeitswiese“ auszeichnen.

Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass der Versiegelungsgrad auf den betroffenen Flurstücken stark zunimmt.

Im überplanten Bereich liegen zwar keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotop- oder Schutzgebiete, jedoch ist bekannt, dass die hier in Anspruch genommenen Offenlandlebensräume schon jetzt einen Rückzugsraum für Brutvögel und Fledermäuse bilden. Die erst in den letzten Jahren gepflanzten Obstbäume haben sich hier zu einer Streuobstwiese entwickelt. Ältere Bäume fehlen jedoch.

Teile der hier überplanten Flächen, und zwar die beiden Flurstücke 3070 und 3071 sind als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ausgleichspflanzungen und Maßnahmen gehen auf Planungen aus dem Jahr 2013 zurück.

Da die oben genannten planerischen Unterlagen die Grundlage für die weitere naturschutzfachliche Beurteilung der Planung bilden, kann derzeit für das Vorhaben keine umfassende Stellungnahme erstellt werden.

Artenschutz

Für das Gebiet muss eine fachlich fundierte und nachvollziehbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter bzw. besonders geschützter Arten erstellt werden.

Aufgrund der oben bereits erwähnten Bedeutung der Flächen als Rückzugshabitat wird eine vollumfängliche artenschutzfachliche Prüfung empfohlen, die insbesondere den Anforderungen an eine fachlich fundierte Erfassung der ornithologischen Situation entsprechend Methodenstandard Südbeck et al genügt.

Auf diese Anforderung wird besonders hingewiesen, da im Jahr 2020 aufgrund des besonders milden Winters mit einer frühen Vogelbrut zu rechnen ist.

Technischer Bauverständiger (Ansprechpartner: Fr. Beiter, Tel.: 92-1315):

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortseingang“.

Eine Stellungnahme kann jedoch erst abgegeben werden, wenn zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan ausgearbeitet wurden.

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735):

Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:

Wenn aus zwingenden Gründen ausreichende Abstände zwischen Flächen, von denen Emissionen ausgehen, z.B. Straßen (L391) und Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, nicht eingehalten werden können, ist zu prüfen, inwieweit der notwendige Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch andere Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe) erreicht werden kann.

Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, in wie weit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind.

Es wird angeregt, die zu erwartende Immissionssituation in der Nachbarschaft des Plangebiets durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen.

Landwirtschaftl. Belange (Ansprechpartner: Frau Fehrenbach-Neumann, Tel.: 92-1944):

Wir haben folgende sonstige Bedenken und Hinweise zu der Planung:

Das Landwirtschaftsamt hat Bedenken gegen die vorliegende Planung, weil sich auf dem Flurstück Nr. 3069 eine Pferdehaltung befindet und auf den Flurstücken Nr. 3070 und 3071 eine Streuobstwiese angelegt wurde.

Da der o. g. Bebauungsplan aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt wird, stellt das Landwirtschaftsamt seine Bedenken zurück.

Eventuell notwendige CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets, sind mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.

Baurecht:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.

Das Bebauungsplangebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden (Ziffer 5.1 des Dokuments „Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung“). Alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

Mit freundlichen Grüßen


Müllges

Anlage
Nebenbestimmungen Brandschutz
Auflagen Straßenbauamt

ANLAGE

Straßenbauamt

Auflagen:

Es wird nochmals auf den Punkt 6.3 der Erschließungseinrichtungen verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass der Notüberlauf in den vorhandenen Straßengraben entwässert und die weiterführende Verdolung jetzt schon überlastet ist und zu entsprechenden Überflutungen am Ortseingang führt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollte eine dem Abfluss entsprechende Aufdimensionierung erfolgen.

ANLAGE

Bauamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Einstufung des Objekts

Einstufung des Bebauungsgebiets:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nebenbestimmungen

1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.
2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.
5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.



Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen

Dienstgebäude:
Hirschbergstrasse 29

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61
70025 Stuttgart

Bauamt

Sachbearbeiter/in: Frau Müllges
Zimmer-Nr. 340
Telefon: 07433/92-1738
Fax: 07433/92-1319
e-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de

Unser Zeichen: **20200004 - 301 Pm/Le**
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 20.10.2020

Verz.-Nr.: 20200004

Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortseingang“ in 72415 Grosseffingen

Sehr geehrte Frau Ott,

nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772

Bodenschutz (vorsorgender)

Das Gutachten zur „Erschließung Neubaugebiet „Nördlicher Ortseingang (Hochzeitswiese)““ vom 20.08.2020 bestätigt die bekannten geogenen Hintergrundgehalte für Schwermetalle im Boden im Bereich Grosseffingen. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde kann das Oberbodenmaterial uneingeschränkt im Baugebiet oder im Rahmen von geeigneten ortsnahen Maßnahmen verwertet werden, wenn der Resorptionsverfügbare Gehalt für den Parameter Arsen unterhalb des Prüfwerts (s. Tab. 1) für die sensibelste Nutzung (im Baugebiet Kinderspielfläche) liegt. Die Resorptionsverfügbarkeit ist im Rahmen einer weiteren Oberbodenanalyse zu untersuchen.

Tabelle 1: Feststoffgehalte, geogene Hintergrundgehalte und Prüfwerte (BBodSchV) [mg/Kg] für Oberboden

	Gehalt Oberboden (Probe MP-OB)	Medianwert geog. Hintergrundbelastung in Grosseffingen	Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen
Arsen	34	15 - 20	25
Chrom	73	100 - 125	200
Zink	62	90 - 120	-

Die Verwertung des Aushubs von Unterboden kann im Rahmen von genehmigungspflichtigen landwirtschaftlichen Bodenauffüllungen erfolgen, sofern 70% der Vorsorgewerte (BBodSchV) eingehalten werden oder aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber einer Verwertung bestehen. Alternativ kann durch die untere Abfallrechtsbehörde im Fall von geogen bedingter Überschreitung des Z0 Werts nach VwV Bodenverwertung einer Ablagerung auf einer Erdeponie die Zustimmung erteilt werden.

Postanschrift

Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Öffnungszeiten

Mo-Do 08.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 17.30 Uhr
Fr 08.00 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79
BIC SOLADES1BAL

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
E-Mail post@zollernalbkreis.de

und rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09
BIC GENODES1VHZ

Tabelle 2: Feststoffgehalte, geogene Hintergrundgehalte und Z0-Werte (VWV Bodenverwertung) [mg/Kg] für Unterboden

	Gehalt Unterboden (Probe 1-2)	Gehalt Unterboden (Probe 4-2)	Medianwert geog. Hintergrundbelastung in Grosselfingen	90-Perzentilwert geog. Hintergrundbelastung in Grosselfingen	Z0 gem. VWV Bodenverw.
Arsen	32	56	15 - 20	30 - 40	15
Chrom	61	86	100 - 125	100 - 150	60
Zink	76	141	90 - 120	120 - 150	150

Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung weisen wir auf folgendes hin:

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Gemeinde Grosselfingen.

Aufgrund der Größe des Gebietes von 1,49 ha besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde. **Vor der ersten Bebauung muss das Entwässerungskonzept** (hier: gedrosselte Ableitung von NSW über Stauraumkanal in MW-Kanal) im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt abgestimmt und fertiggestellt sein.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde **bestehen folgende Bedenken:**

Gem. Ziffer 6.3 der städtebaulichen Grundzügen Seite 5 soll eine dezentrale Niederschlagswassereinleitung im Trennsystem erfolgen. Dies liegt jedoch nicht vor, wenn der Stauraumkanal zur gedrosselten Ableitung in den Mischwasserkanal DN 600 in der Straße „Unter Lauen“ Es entspricht nicht dem wasserrechtlichen Grundsatz einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Lediglich der Notüberlauf sollte an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Lt. § 2 Abs. 2 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die **Versickerung** von Niederschlagswasser über 30 cm belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen.

Daher ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal hinreichend und gutachterlich zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers für das Plangebiet möglich ist.

Für die weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass das nachgereichte Baugrundgutachten (Stand 20.08.2020) an den beiden Schürfen eine schwache Durchlässigkeit des Untergrunds von 3×10^{-6} bzw. von 6×10^{-6} belegt. Die vorherrschenden tlw. plattig zersetzten Kalksteine sind als sehr schwach durchlässig einzustufen und somit für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet, siehe S. 9.

Da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist und die Einleitung in den Mischwasserkanal die verhältnismäßig einzige Möglichkeit ist, ist folgendes im Bebauungsplan festzusetzen:

- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.
- Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Eine Retention ist gemäß DWA-A 117 und LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren, um das Niederschlagswasser zumindest gedrosselt dem kommunalen Kanalsystem zuzuführen.
- Es bedarf einer entsprechenden Einleitungsbeschränkung der einzelnen Baugrundstücke, um die Drosselung vom Stauraumkanal an das Gesamtsystem anzupassen.
- Es darf zu keiner hydraulischen Überlastung von Kanalsystem und Straßengraben kommen.
- Es wird zusätzlich empfohlen separate Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisterne, Gründach) im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung vor Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Einleitung ins Retentionsbecken festzusetzen.
- Gemäß der Arbeitshilfe „Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, siehe Lfu 2005: S.18 und Arbeitsblatt DWA A-138, S.33 gilt, dass die Anrechnung von Regenwassernutzungsanlagen nur möglich ist, wenn sie im Planungsgebiet flächendeckend zu Anwendung kommen und wenn die verwendeten Zisternen über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen. Es bedarf folglich einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan zur Spezifizierung von privaten Retentionszisternen der Bauherrschaft bspw. pro 4 m² befestigte Fläche sind x Volumen in einer zwangsentleerten Retentionszisterne vorzuhalten.

Allgemeine Hinweise:

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.
- Da die genannte Verdolung gemäß Ziffer 6.3 der städtebaulichen Grundzüge Seite 5 bereits überlastet ist, sollte die Kommune langfristig eine Maßnahme zur Verbesserung der Situation im Haushalt vorsehen und ein Konzept ausarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Müllges