

Arbeitsfassung 27.02.2023

GR 10.03.2023 - öffentlich -
Erweiterung Mittenbühl Nord
Vorlage 11/2023
Anlage 4

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Mittenbühl-Nord“



Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 27.02.2023

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 23.12.2021	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
1	Landratsamt Böblingen, Bau- u. Umweltschutzamt	14.01.2021	03.01.2022
2	Deutsche Telekom AG, PTI22 - PM13		01.12.2021
3	Netze BW		Keine Stellungnahme
4	Verband Region Stuttgart	26.01.2022	13.01.2022 26.01.2022
5	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege		Siehe lfd. Nr. 6
6	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	17.01.2022	13.01.2022
7	IHK Region Stuttgart		17.12.2021
8	Handwerkskammer Region		Keine Stellungnahme
9	Unitymedia BW GmbH		siehe lfd. Nr. 09
10	Vodafone BW GmbH		21.12.2021 21.12.2021
11	VVS Verkehrs- und Tarifverbund		Keine Stellungnahme
12	Stadtverwaltung Weil der Stadt, Stadtbauamt-Bauleitplanung, Stadtplanung		23.12.2021
13	Bürgermeisteramt Ostelsheim		Keine Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 23.12.2021	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
14	Bürgermeisteramt Magstadt		20.12.2021
15	Stadtverwaltung Sindelfingen, Stadtentwicklung und Bauen- Abt. Stadtplanung		16.11.2021
16	Gemeinde Aidlingen		15.11.2021
17	BUND Ortsgruppe Magstadt/ Grafenau, Umwelt und Naturschutz		Keine Stellungnahme
18	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg		17.12.2021
19	Kreisbauernverband Böblingen		Keine Stellungnahme
20	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau		03.12.2021
21	Polizeidirektion Sindelfingen-Maichingen		Keine Stellungnahme
22	Stadtwerke Sindelfingen		Keine Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Landratsamt Böblingen Bau- u. Umweltschutzamt Schreiben vom 03.01.2022</p>	<p>Für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 13.10.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bauleitplanung (Frau Wagner), Baurecht (Frau Klink, Tel. 07031/663-2327)</p> <p>Es werden parallel mehrere Baugebiete entwickelt. Daher ist aus unserer Sicht der Bedarf an Wohnflächen, der zur Umnutzung der bisherigen Flächen führt, zu erläutern.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil</u> Die Regelungen beim Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Bauweise sind irreführend bzw. nicht eindeutig festgesetzt.</p> <p>Laut Nutzungsschablone sind bei der offenen Bauweise nur Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Textteil sind jedoch auch Reihenhäuser aufgeführt. Dies sollte einheitlich sein und im Textteil entsprechend angepasst werden.</p> <p>Zur abweichenden Bauweise ist anzumerken, dass die Festsetzungen KH und RH in der Nutzungsschablone des WA 2 nicht verwendet wird, so dass es in der Legende auch nicht aufgeführt werden sollte, sondern auf Textteil B. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3 verwiesen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Es werden parallel die Gebiete „Oberäcker“ für den Ortsteil Dätzingen und die Gebiete „Malmsheimerweg – Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ entwickelt. Die Gebiete liegen räumlich getrennt und stehen in keinem engen räumlichen Zusammenhang. Ziel und Zweck der Planaufstellung ist, dass die Gemeinde Grafenau derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung hat und deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken kann, zumal die Gemeinde keinen Zugriff auf die privaten Grundstücke (s.g. Einzelgrundstücke) hat. Die Gemeinde möchte erreichen, dass junge, bauwillige Familien in Grafenau bleiben können und nicht in die Nachbarkommunen abwandern. Daher ist es wichtig, kurzfristig Wohnbauplätze anbieten zu können. Es werden bewusst nur Flächen entwickelt in deren Eigentum die Gemeinde kommen kann, damit diese an die zukünftigen Bauherren mit einer Bauverpflichtung veräußert werden können. Dadurch werden spätere Baulücken verhindert.</p> <p>Für eine bessere Verständlichkeit wurde im Planteil in der Nutzungsschablone ein Absatz eingefügt.</p> <p>Die Reihenhäuser wurden im Textteil bei der offenen Bauweise herausgenommen und entsprechend der Planzeichnung angepasst.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Textteil</u></p> <p>B. Örtliche Bauvorschriften:</p> <p>Zu 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern:</p> <p>Die Festsetzung sollte dahingehend ergänzt werden, ob eine Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,50 m Höhe auch auf einer Stützmauer von 0,50 m Höhe noch zulässig ist.</p> <p>Die Festsetzung, dass nur lebende Einfriedungen und auch nur darin einbezogene Maschen- und Knüpfdrahtzäune zulässig sind, wenn hinsichtlich der Durchsetzbarkeit dieser Regelungen kritisch gesehen. Dies schließt jegliche Art von Zäunen mit anderen Materialien (z. B. Doppelstabmatten oder auch Holz-zäune) aus. Hier wäre eine anderweitige Festsetzung, die z. B. nur offene (tote) Einfriedungen (Zäune) zulassen würde, praktikabler.</p> <p>Es ist noch ein Punkt zu Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO zu ergänzen:</p> <p>„Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO geahndet werden.“</p> <p><u>Klimaschutz</u> Wir weisen auf das am 30.07.2011 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden hin.</p> <p>Der Klimaschutz wurde als Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) aufgenommen und ist damit abwägungsrelevant. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch geeignete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir bitten daher, diesen Belang im Rahmen des Verfahrens mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Textteil</u></p> <p>B. Örtliche Bauvorschriften:</p> <p>Zu 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern:</p> <p>Im Textteil wurde unter Ziffer 2.1 folgender Punkt ergänzt, sodass bei Kombination eine Gesamthöhe von max. 1,5 m zulässig ist. „Im Falle einer Errichtung von Einfriedungen auf Sockel- und Stützmauern ist eine kombinierte Gesamthöhe von maximal 1,5 m zulässig.“</p> <p>Zur freiräumlichen Vernetzung der privaten Grünflächen soll auf unbegrünte Zäune im Gebiet verzichtet werden. Es wurden deshalb jegliche Arten von Zäunen mit anderen Materialien als Einfriedungen ausgeschlossen.</p> <p>Wurde im Textteil unter Ziffer 6 der Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.</p> <p><u>Klimaschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Klimaschutzes werden unter anderem durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flach- und Flachgeneigten Dächern, Pflanzgeboten zum Anpflanzen von Bäumen und der Ortsrandeingrünung sowie zur Nutzung von Solarenergie. Die Begründung wurde für die Entwurfsfassung unter der Ziffer A 7 entsprechend ergänzt.</p>

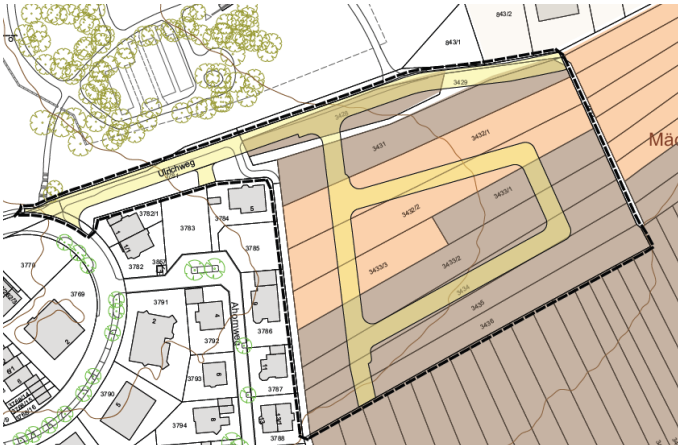
Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Immissionsschutz (Frau Gäbler, Tel.: 07031/663-1807) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB bestehen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Mittenbühl - Nord“ der Gemeinde Grafenau seitens Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Naturschutz (Herr Arnold, Tel. 07031/663-2793) Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan. In den vorliegenden Unterlagen sind jedoch noch nicht alle abwägungsfesten Belange des Arten- und Naturschutzes hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass das Plangebiet verändert wurde und mittlerweile andere Bereiche, wie v. a. das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Mäderäcker“ überplant werden.</p> <p>Um Rechtssicherheit in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erlangen, sind aus fachbehördlicher Sicht ergänzende Aussagen erforderlich. Diese umfassen vor allem die europarechtlich streng geschützten Arten Zauneidechse, Haselmaus und die Artengruppe der Fledermäuse.</p> <p>In der Einschätzung der Zauneidechse kann der gutachterlichen Darstellung nur teilweise gefolgt werden. Zahlreiche Funde im Landkreis bestätigen, dass die Art auch „nicht-optimale“ Habitate besiedelt oder in Dispersionskorridoren nutzt. So weisen die Rain- und Saumstrukturen der unmittelbaren Umgebung durchaus Habitatpotenzial auf. Hier sind zumindest Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der potenziellen Einwanderung in das Plangebiet, insbesondere vor und während baulicher Tätigkeit aufzuzeigen. Auch die Einschätzung in Bezug auf eine mögliche Betroffenheit möglicher Flugrouten von Fledermäusen ist zu ergänzen.</p> <p>Das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Mäderäcker“ (160 m²) ist gleichwertig zu ersetzen. Hierzu ist eine Ausnahmeentscheidung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p>	<p>Immissionsschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Naturschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde im Nordosten um den Bereich des Ulrichswegs erweitert, damit der geplante Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden kann. Dadurch wird das Biotop „Feldhecke im Gewann Mäderäcker“ überplant. Der Heckenbestand wurde zwischenzeitlich bewertet und es wurde eine Ausgleichsfläche gefunden.</p> <p>Eine Aussage zur Zauneidechse wird ergänzt.</p> <p>Reptilienschutzzaun als Vermeidungsmaßnahme wird geprüft</p> <p>Eine Aussage zu Fledermäusen wird ergänzt</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Eingriffe in die Heckenbiotope werden vollumfassend kompensiert. >> flächen Frau Pustal</p> <p>Die Möglichkeit zur Verpflanzung der bestehenden Hecken wird geprüft. >> wer prüft ?? beauftragen??</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wir raten, diese frühzeitig zu beantragen, damit eine Entscheidung nach § 30 (4) BNatSchG zum Satzungsbeschluss vorliegt. Die Ersatzpflanzung erfolgt im optimalen Fall zeitlich zur Rodung der alten Hecke. Auch ein Umsetzen der Hecke mit ergänzenden Pflanzungen ist vorstellbar. Für den Antrag sind aktuelle Bestandserfassungen- und Bewertungen nebst der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme vorzulegen.</p> <p>Für alle artenschutzbezogenen Maßnahmen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen. Wir weisen darauf hin, uns den Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Sicherung der artenschutzbezogenen Maßnahmen und der planexternen Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz frühzeitig zukommen zu lassen, damit dieser zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegt. Ein Beispiel stellen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir regen zudem an, die erforderlichen fachlichen Untersuchungen zur Geeignetheit der Flächen sowie Überlegungen zur rechtlichen Sicherung frühzeitig vorzunehmen. Für alle Maßnahmenflächen ist eine landwirtschaftliche Doppelförderung für die Zukunft auszuschließen. So können Sanktionen im Bereich der EU-Förderung ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden durch das Landratsamt in das Kompensationsverzeichnis eingetragen.</p> <p>Da Pflanzgebote auf privaten Flächen erfahrungsgemäß nicht immer umgesetzt werden und auch deren Umsetzung nicht immer überprüft wird, regen wir an, die Pflanzgebote pfg 1-2 als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Insofern der anfallende Oberboden nicht im Plangebiet verwertet wird, sollte dieser auf geeigneten Ackerflächen ausgebracht werden. Hierfür wäre ein Auffüllantrag zu stellen. Rückfragen hierzu können Sie an Frau Leupold richten (s.leupold@lrabb.de, Tel.: 07031/663-1277).</p> <p>Hinweis: Die Ausbringung des Bodens kann u. U. aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen von z. B. Offenlandbrütern) nicht jederzeit erfolgen, ggf. werden vorgezogene Maßnahmen nötig. Hinweise hierzu und zu weiteren Aspekten, können</p>	<p>Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt. Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>>> Flächen für den Ausgleich liegen inzwischen vor. Frau Pustal ??</p> <p>An der Festsetzung von Pflanzgeboten auf den privaten Flächen wird festgehalten, da dadurch die dauerhafte Pflege der Anpflanzungen gewährleistet werden kann ohne dass für die Kommune Pflegekosten entstehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Sie dem Merkblatt „Aufschüttungen (Auffüllungen) im Außenbereich“ entnehmen (Abrufbar über die Internetseite des Landratsamtes).</p> <p>Sofern die Bauherrschaft auf dem Baugrundstück anfallendes Erdmaterial wiederverwenden möchte, ist es wichtig, sich frühzeitig um geeignete Flächen für eine Zwischenlagerung zu kümmern. Der Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück zu belassen oder auf versiegelten Flächen im Innenbereich zwischenzulagern. Ist dies nicht möglich, da z. B. das Baugrundstück zu klein ist, ist mind. 4 Wochen vorher eine Anfrage beim Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Landwirtschaft-Naturschutz@lrabb.de zu stellen. Es wird dann geprüft, ob die von den Bauherren angedachten Flächen für eine Zwischenlagerung geeignet sind. Nicht in Frage kommen hier z. B. Flächen in Naturschutzschutzgebieten. Auch auf Flächen außerhalb von Schutzgebieten können einer Zwischenlagerung öffentliche Belange entgegenstehen oder besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen erforderlich werden.</p> <p>Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass eine Festsetzung von Geschosswohnungsbau begrüßenswert wäre.</p> <p>Landwirtschaft (Frau Walter, Tel.: 07031/663-2363) Die Gemeinde Grafenau plant die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes (WA) auf der Gemarkung Döffingen. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1,6 ha. Davon werden rund 1,3 ha landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Prinzipiell bestehen gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Bedenken von Seiten der unteren Landwirtschaftsbehörde.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nur <u>teilweise</u> aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der restliche Teil soll im Rahmen des 13b-Verfahrens genehmigt werden.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit von zwei verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen werden. Dennoch</p>	<p>Der Hinweis wurde unter der Ziffer C 5 des Textteils aufgenommen.</p> <p>Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einzelhäusern sind in den WA 1 und WA 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit maximal 8 Wohneinheiten im WA 3 (Ziffer A 2.7 des Textteils) möglich.</p> <p>Landwirtschaft Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentümer der Grundstücke wurden im Rahmen des geplanten Aufkaufs der Grundstücke beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>werden die zwei Betriebe einen Teil ihrer Produktionsgrundlagen verlieren.</p> <p>Um eine ordentliche Abwägung zu garantieren ist die landwirtschaftliche Betroffenheit ausreichend darzustellen. Dies geschieht anhand der digitalen Flurbilanz.</p> <p>Die Aufstellung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig. Sollten dennoch naturschutz- und artenschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, sind flächenschonende und produktionsintegrierte Maßnahmen zu bevorzugen.</p> <p>Da im benachbarten Baugebiet immer noch einzelne Baufenster nicht bebaut wurden (sog. Enkelgrundstücke), ist eine Bauverpflichtung aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde begrüßenswert.</p> <p>Wasserwirtschaft (Herr Steinacker, Tel.: 07031/663-1259) <u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Es ist eine Entwässerungskonzeption zu erstellen und frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Untere Wasserbehörde abzustimmen. Abweichungen des Niederschlagswasserhaushalts im bebauten Zustand zu den Referenzwerten der Wasserbilanz des unbebauten Zustands sind darin darzustellen.</p> <p>Eine Erschließung im Mischsystem ist unzulässig. Außengebietswasser ist aus der Kanalisation fern zu halten und getrennt von Abwasser abzuleiten.</p> <p>Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs von 1,63 ha liegen 1,42 ha landwirtschaftliche Flächen, wovon 0,46 ha mit Vorrangstufe 1 (gute Böden) und 0,96 ha Vorrangstufe 2 (mittlere Böden) in der digitalen Flurbilanz bewertet sind. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Nordosten des Plangebietes wird das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Mäderäcker“ (160 m²) überplant und wird gleichwertig ersetzt. Die Anregungen werden bei der Auswahl der Flächen für die Ersatzmaßnahme berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde plant über den Erschließungsträger die Grundstücke aufzukaufen und mit einer Bauverpflichtung an die zukünftigen Bauherren zu veräußern. Ziel ist die kurzfristige Aussiedlung des Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Wasserwirtschaft <u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Planung der Entwässerung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt der Erläuterungsbericht (Stand 24.11.2022, IBB Wörn Ingenieure) zur Erschließungsplanung vor. Demnach wird die Straßenentwässerung der Erschließungsstraßen grundsätzlich an den Regenwasserkanal angeschlossen. Hierbei wird die Straßenentwässerung über Straßeneinläufe vollzogen. Die Zuführung zu den Abläufen erfolgt entlang der Randeinfassungen oder über zusätzlich angeordnete Rinnen. Das anfallende Regenwasser von den Privatflächen ist über eine Regenrückhaltung abzuleiten.</p> <p>Hierzu wurden unter Ziffer A 7 der textlichen Festsetzungen Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil festgesetzt und somit die Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer Zwangsentleerung planungsrechtlich gesichert.</p>


Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet ist gegenüber dem unbebauten Referenzzustand möglichst beizubehalten bzw. nicht zu erhöhen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Planungsbereich stehen überwiegend sehr hochwertige Böden (Bodenschätzung L 3 V 72, insb. Flst.: 3432/1 und /2, westliche Teilflächen der Flst.: 3433/2 bis 3436, insg. 0,6 ha, tief humose Schwemmböden, Kolluvisol) mit hoher Leistungsfähigkeit (Wertstufe insges.3) hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen an. Weiterhin befinden sich im Gebiet Böden mit hoher Bodenschätzung (L4 V 58, Gesamt-Wertstufe 2,33) und in einem kleineren Bereich flach- bis mittelgründige Böden aus Muschelkalkverwitterung (Bodenschätzung L 5 Vg 43, Gesamt-Wertstufe 1,67) mit mittlerer bis geringer Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen an.</p> <p>Unbelastetes, steinfreies, humoses Bodenmaterial ist grundsätzlich für die fachgerechte Aufbringung auf aufwertungswürdigen Böden geeignet. Bei fachlicher Planung und Ausführung mit bodenkundlicher Baubegleitung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt, können Maßnahmen ggf. als Ökokonto- oder Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.</p> <p>Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 – „Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen“ Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird verwiesen.</p> <p>Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand (13.10.2021) sind 0,49 ha als reine Verkehrsflächen vorgesehen. Weitere mit der Erschließung zusammenhängende Eingriffsflächen in Böden, wie für Retentionseinrichtungen wurden noch nicht flächenmäßig genannt. Darüber hinaus zählen auch die Flächen für die Verwertung sowie Baunebenflächen zu den Einwirkungsflächen auf die vorhandenen Böden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt wird das Regenwasser soweit möglich auf den privaten Grundstücken zurückgehalten.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Einwirkfläche von 0,31 ha durch die geplante Erschließung wird von Bodenmanagement zur Aufwertung von Ackerflächen im Umland abgesehen.</p> <p>Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz wird im Rahmen des Bauablaufs berücksichtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan in der Flächenbilanz ermittelte Verkehrsfläche von 0,49 ha enthält bereits bestehende Wege- und Straßenflächen, insbesondere Flächen des Ulrichweges. Bei den neu geplanten Verkehrsflächen handelt es sich lediglich um eine Einwirkfläche von 0,31 ha (siehe nachstehende Abbildung).</p>


Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist für die Erschließung ein Bodenschutzkonzept bei einer Einwirkungsfläche von mehr als 0,5 ha zu erstellen und frühzeitig (6 Wochen) vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme dem Landratsamt Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Boden vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist in Anlehnung an die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu erstellen und soll für die Ausschreibung der bodenbezogenen Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden. Die frühzeitige Beteiligung eines erfahrenen bodenkundlichen Baubegleiters wird angeraten.</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe und einen schonenden und sparsamen Umgang mit Böden wird angeregt, in den Textteil des Bebauungsplanes folgendes aufzunehmen:</p> <p>Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639:2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.</p>	<p>Demnach ist kein Bodenschutzkonzept erforderlich.</p>  <p> geplante Verkehrsfläche davon auf Vorrangfläche I: 0,10 ha davon auf Vorrangfläche II: 0,21 ha </p> <p> Vorrangfläche I Gesamtfläche: 0,46 ha </p> <p> Vorrangfläche II Gesamtfläche: 0,69 ha </p> <p>Der Hinweis unter Ziffer C 3 im Textteil wurde wie angeregt ersetzt bzw. aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es wird empfohlen, frühzeitig ein Bodenverwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Arbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sind nur bei trockenen Bodenverhältnissen (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen.</p> <p>Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern. Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Monaten umgehend mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen.</p> <p>Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</p> <p>Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird.</p> <p>Für Aufschüttungen auf künftigen Vegetationsflächen ist nach erfolgter Untergrundlockerung kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Als Erstbegrünung eignen sich tief- und intensivwurzelnde Gründünpflanzenarten oder zumindest Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Altlasten</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Oberflächengewässer</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Versiegelung im Planbereich ist so gering wie möglich zu halten. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, dem Oberflächengewässer zuzuleiten oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.</p> <p>Maßnahmen zur Unterstützung der Grundwasserneubildung werden empfohlen (z. B. Niederschlagswassermanagement, Mulden-Rigolen-Versickerung unter Parkplätzen, Verringerung der versiegelten Flächen, Dachbegrünung, etc.).</p> <p>Dachwasser das von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, darf nur versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, wenn eine zusätzliche Beschichtung eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.</p> <p>Niederschlagswasser darf flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm mächtigen grasbewachsenen Boden versickert werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel muss mindestens 1 m unter der Grünmulde liegen.</p> <p>Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig.</p>	<p><u>Altlasten</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Oberflächengewässer</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Ziffer A8 des Textteils sind Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen) mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen. Zudem ist nach Ziffer A 7 des Textteils das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung („Grauwasser“) und der Gartenbewässerung zu verwenden. Alternativ kann die Rückhaltung des Regenwassers über eine entsprechende Dachbegrünung nachgewiesen werden. Dabei muss der Zwangsentleerungsteil der Zisterne mit Drosseleinrichtung für die Rückhaltung des Regenwassers mindestens 1m³ Rückhaltevolumen je 100 m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch 3 m³ je Gebäude betragen. Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist durch die Drosseleinrichtung auf 0,5 l/s pro 100 m² angeschlossener Grundstücksfläche zu begrenzen.</p> <p>Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant.</p> <p>Nach Ziffer A 8 sind Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.</p> <p>Eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen, da das Regenwasser in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden soll.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Versickerung ist nicht geplant, weshalb weitere Erkundungen nicht erforderlich sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Um genauere Aussagen über die anstehenden Deckschichten und die Grundwasserverhältnisse treffen zu können, werden hydrogeologischen Erkundungen für den Planbereich empfohlen.</p> <p>Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10 m sind bzw. Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen.</p> <p>Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p><u>Starkregen</u> Der Planbereich weist Hangneigungen auf. Dadurch können sich erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung infolge von wild abfließendem Wasser bei Starkregeneignissen - auch auf unterhalb liegende Siedlungsbereiche - ergeben.</p> <p>Die Berücksichtigung des Außengebietswassers ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung (BGH-Urteil vom 18.02.1999).</p> <p>Es wird empfohlen, für Grafenau ein kommunales Starkregenerisikomanagementkonzept zu erarbeiten und ggf. resultierende Maßnahmen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft, Abschnitt III ist die Erstellung eines solchen Konzeptes mit Starkregengefährdungskarte und Starkregenerisikoanalyse förderfähig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Es sind keine Geländeeinschnitte geplant bzw. für die Realisierung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Wie dargestellt wird keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da das Niederschlagswasser weitestgehend im Gebiet zurückgehalten wird.</p> <p><u>Starkregen</u> Das anfallende Oberflächenwasser der Außengebiete wird separat im Wassergraben aufgefangen und abgeleitet. Zur Sicherung der Flächen wurde im Bebauungsplan entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Gemäß dem Entwässerungskonzept IBB Wörn werden um eine Überschreitung des Regenwasserabflusses aus der Erschließungsfläche gegenüber dem natürlichen Regenwasserabfluss ($q_{RW} = 10 \text{ l/(s*ha)}$) sicher zu vermeiden, Regenrückhaltebecken eingeplant.</p> <p>Die Bemessungshäufigkeit wird, gemäß dem Arbeitsblatt ATV-A 117, für ein 5-jährliches Regeneignis angesetzt,</p> <p>Perspektivisch wird die Gemeinde Grafenau für die Gesamtgemeinde ein Starkregenerisikomanagementkonzept erarbeiten. Dieses ist jedoch keine Voraussetzung für die Ausweisung des Baugebietes, da das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem Entwässerungskonzept von IBB Wörn zurückgehalten wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
2	<p>Deutsche Telekom AG PTI22 - PM13 Schreiben vom 01.12.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese müssen weiterhin in Betrieb bleiben. Ein Lageplanauszug ist beigefügt.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Punkt 4, Freileitungen, sowie in der Begründung des Bebauungsplanes, Teil C Örtliche Bauvorschriften, Punkt 4, Freileitungen, werden Freileitungen als unzulässig erklärt.</p> <p>Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Leitungsbestand innerhalb der bestehenden Erschließungsflächen wurde bei der Planung berücksichtigt. Innerhalb des geplanten Wohngebietes (siehe nachstehende Abbildung Überlagerung Geltungsbereich mit Leitungsplan der Telekom, Stand 01.12.2021) befinden sich keine Bestandsleitungen.</p>  <p>Der Verlegung der unterirdischen Leitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert und entsprechend mit der Telekom abgestimmt. In Neubaugebieten ist die Verlegung von oberirdischen Leitungen nicht zeitgemäß und auch im angrenzenden Wohngebiet nicht vorhanden, weshalb für die Erweiterung des Wohngebietes ebenfalls eine unterirdische Leitungsverlegung geplant ist.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag																																				
		<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere geänderte Besucher- bzw. Postadresse.</p>  <table border="1" data-bbox="712 981 1384 1054"> <tr> <td>ATVh-Bes:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="3">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>ASB</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VsB</td> <td>7231A</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TI-NL</td> <td>Südwest</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Stuttgart</td> <td>Name</td> <td>Beck, Bernd PTI 22</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Weil der Stadt</td> <td>Datum</td> <td>01.12.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bes:	Kein aktiver Auftrag			ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			ASB	4			VsB	7231A			TI-NL	Südwest			PTI	Stuttgart	Name	Beck, Bernd PTI 22	Maßstab	1:1000			ONB	Weil der Stadt	Datum	01.12.2021			Blatt	1	<p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt, sondern erst nach dessen Rechtskraft im Rahmen der Koordination der Baumaßnahmen zur Erschließung des Plangebietes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
ATVh-Bes:	Kein aktiver Auftrag																																						
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																						
ASB	4																																						
VsB	7231A																																						
TI-NL	Südwest																																						
PTI	Stuttgart	Name	Beck, Bernd PTI 22																																				
Maßstab	1:1000																																						
ONB	Weil der Stadt	Datum	01.12.2021																																				
		Blatt	1																																				
3	Netze BW	Keine Stellungnahme eingegangen.	-																																				
4	<p>Verband Region Stuttgart Schreiben vom 13.01.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Beschlussfassung kann erst in der Sitzung des Planungsausschusses am 26. Januar 2022 erfolgen. Daher erhalten Sie vorbehaltlich der Beschlussfassung folgende vorläufige Stellungnahme:</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>1. „Erweiterung Mittenbühl – Nord“</p>	Wird zur Kenntnis genommen.																																				

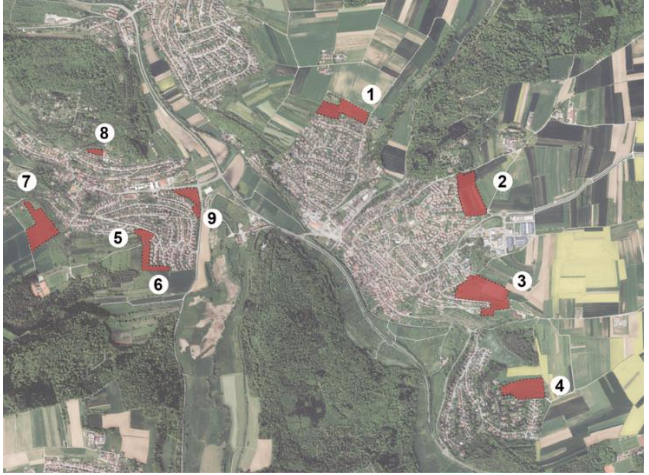
Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Schreiben vom 26.01.2022</p>	<p>Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>2. „Malsheimer Weg – Nord“ Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>3. „Oberäcker“ Dem im Regionalen Grünzug liegenden Teilbereich des Bebauungsplans stehen Ziele der Regionalplanung entgegen. Daher bestehen Bedenken.</p> <p>4. Bedarf Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen gegen den Umfang der neu geplanten Wohnbauflächen Bedenken.</p> <p>Bezüglich des Sachvortrags und der regionalplanerischen Wertung wird auf die beigelegte Sitzungsvorlage hingewiesen.</p> <p>Nach der Sitzung des im Planungsausschusses wird Ihnen der Beschluss umgehend mitgeteilt.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Anlage Sitzungsvorlage Nr. PLA172/2022 Am 26.01.2022</p> <p>Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 26. Januar 2022 folgenden Beschluss gefasst:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>2. „Malsheimer Weg – Nord“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>3. „Oberäcker“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>4. Bedarf Wird bis zur Beschlussfassung vorerst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Beschluss:</p> <p>1. „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>2. „Malsheimer Weg – Nord“ Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>3. „Oberäcker“ Dem im Regionalen Grünzug liegenden Teilbereich des Bebauungsplans stehen Ziele der Regionalplanung entgegen. Daher bestehen Bedenken.</p> <p>4. Bedarf Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen gegen den Umfang der neu geplanten Wohnbauflächen Bedenken.</p>	<p>1. „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>2. „Malsheimer Weg – Nord“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>3. „Oberäcker“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>4. Bedarf Da bei der Ausweisung von Wohnbauflächen nach dem Verfahren 13 b BauGB kein Flächennutzungsplanverfahren durchlaufen wird und auch keine Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich ist, kommt die Plausibilisierung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung (vgl. GT – Info Nr. 16/2017 vom 20.09.2017, Ziffer 4). Die geplanten Wohngebiete sind auf zwei Teilorte der Gemeinde Grafenau verteilt. Die Gebiete „Malsheimer Weg – Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ liegen im Teilort Döffingen und das geplante Wohngebiet „Oberäcker“ liegt im Teilort Dätzingen.</p> <p>Die geplanten Wohngebiete decken den kurzfristigen Bedarf an Wohnbauflächen, welcher durch die Gemeinde nicht gedeckt werden kann, da zwar teilweise noch Baulücken vorhanden sind, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und deshalb nicht zur Verfügung stehen. Zur zukünftigen Verhinderung von Baulücken („Enkelgrundstücke“) werden alle Flächen</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bezüglich des Sachvortrags und der regionalplanerischen Wertung wird auf die beigefügte Sitzungsvorlage hingewiesen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>	<p>aufgekauft und mit einem zeitlich befristeten Baugebot an die zukünftigen Bauherren weiter veräußert. Dadurch soll das Abwandern von Einwohner in Nachbarkommunen verhindert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 6</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 13.01.2022</p>	<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Bebauungspläne.</p> <p>Allgemeine Ausführungen Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB und in den Planungsleitsätzen in § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB niedergelegt, ist auch beim beschleunigten Verfahren zu beachten. In der Begründung finden sich keine Ausführungen zum Bedarf. Dieser ist daher detailliert zu erläutern.</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Unmittelbare Anwendung finden die Hinweise zwar nur im Rahmen der Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne durch die Genehmigungsbehörde. Dennoch empfehlen wir, die Hinweise in anderen Bauleitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshilfe oder -anleitung zu verstehen. Für die Bedarfsermittlung selbst ist es unerheblich, ob es sich um einen genehmigungspflichtigen Bauleitplan handelt, da die Erforderlichkeit für jeden Bauleitplan gegeben sein muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p>	<p>Raumordnung Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allgemeine Ausführungen Da bei der Ausweisung von Wohnbauflächen nach dem Verfahren 13 b BauGB kein Flächennutzungsplanverfahren durchlaufen wird und auch keine Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich ist, kommt die Plausibilisierung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung (vgl. GT – Info Nr. 16/2017 vom 20.09.2017, Ziffer 4).</p> <p>Die geplanten Wohngebiete sind auf zwei Teilorte der Gemeinde Grafenau verteilt. Die Gebiete „Malsheimer Weg – Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ liegen im Teilort Döffingen und das geplante Wohngebiet „Oberacker“ liegt im Teilort Dätzingen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei der Ermittlung des Bedarfs der Bebauungspläne ist stets auf den aktuellen Planungszeitpunkt abzustellen.</p> <p>Des Weiteren ist zu beachten, dass die Gemeinde Grafenau gemäß Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplans Stuttgart auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Eigenentwicklung ist durch Plansatz 3.1.5 (Z) LEP wie folgt definiert: <i>„Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.“</i></p> <p>Nach unserer Berechnung ergibt sich für die Gemeinde ein relativer Bedarf von ca. 1,6 ha (ohne die Hinzurechnung weiterer Flächenpotenziale) für die nächsten 15 Jahre. Aus dem Flächennutzungsplan des GVV Aidlingen-Grafenau (Juni 2006) ergibt sich, dass in der Gemeinde Grafenau noch ca. 7,5 ha Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit den drei Bebauungsplänen sollen insgesamt ca. 7,93 ha neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Von diesen neuen Flächen sind ca. 2,8 ha bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Darüber hinaus sollen ca. 5,1 ha im Außenbereich entwickelt werden. Der darüberhinausgehende Bedarf wäre hier detailliert und belegbar zu begründen.</p> <p>Wäre ein Bedarf über diese insgesamt ca.13,5 ha nicht gegeben, wäre an anderer Stelle eine Fläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen</p> <p>Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale</p>	<p>Die geplanten Wohngebiete decken den Bedarf an Wohnbauflächen um die gewachsene Struktur der Gemeinde zu erhalten und weiterentwickeln zu können. Dieser Bedarf kann derzeit, da keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen, nicht gedeckt werden. Teilweise sind zwar noch Baulücken in den Wohngebieten vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen deshalb zur Deckung des Wohnbedarfs nicht zur Verfügung. Zur zukünftigen Verhinderung von Baulücken („Enkelgrundstücke“) werden alle Flächen aufgekauft und mit einem zeitlich befristeten Baugebot an die zukünftigen Bauherren weiter veräußert. Dadurch soll das Abwandern von Einwohner in Nachbarkommunen verhindert werden.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat eine umfangreiche Alternativenprüfung stattgefunden. Ein Ziel war neben städtebauliche, ökologischen und infrastrukturellen Themen in die Flächenentwicklung nur einzusteigen, sofern alle Flächen von den privaten Eigentümern erworben werden können. Die angesprochenen 7,5 ha waren größtenteils ebenfalls Teil der Untersuchung mit dem Ergebnis, dass die Flächen nicht als zusammenhängende Fläche erworben werden können. Am Ende dieses Auswahlprozesses sind zwei Gebiete in Döffingen und ein Gebiet in Dätzingen übriggeblieben, die im Rahmen des 13b BauGB entwickelt werden können. Diese Flächen sind nicht auf die Flächen im Flächennutzungsplan anzurechnen.</p> <p>Wie oben dargestellt muss im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB der Bedarf nicht nachgewiesen werden und es ist auch keine Plausibilisierung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Wohnbauflächen mit einem zeitlich befristeten Baugebot weiter veräußert werden, geht die Gemeinde davon aus, dass spätestens 8 Jahre nach Erschließung die Gebiete komplett aufgesiedelt sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p><u>Weitere Ausführungen den einzelnen Bebauungsplänen:</u></p> <p><u>„Erweiterung Mittenbühl - Nord“, Grafenau-Döffingen</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen Bedenken. Der Bedarf ist wie unter „Allgemeines“ dargestellt zu begründen. Bislang ist lediglich angeführt, dass das neue Baugebiet Platz vor allem für Familien und ein generationenübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten soll.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Davon sind ca. 0,8 ha aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Der Regionalplan gibt für Grafenau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten. Laut Unterlagen wird die vorgesehene Dichte eingehalten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Es muss eine Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz schriftlich dargelegt werden.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan „Erweiterung Mittenbühl - Nord“ ist aus unserer Sicht fraglich, ob das Verfahren nach § 13b BauGB hier noch anwendbar ist. Hier liegen unseres Erachtens trotz einer Angrenzung an den vorhandenen Siedlungsbereich die Voraussetzungen an ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b</p>	<p><u>Weitere Ausführungen den einzelnen Bebauungsplänen:</u></p> <p><u>„Erweiterung Mittenbühl - Nord“, Grafenau-Döffingen</u></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend begründet sind keine weiteren Nachweise für den Bedarf der Wohnbauflächen erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde unter Ziffer A 8 entsprechend ergänzt. Gemäß Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart handelt es sich bei dem Plangebiet zu ungefähr einem Drittel um Siedlungsflächen und bei zu zwei Drittel um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Durch die Planung werden die Vorbehaltsflächen bis zum im Osten angrenzenden Feldwegenetz überplant, da es sich hier um zusammenhängende Flurstücke in Ostwestrichtung handelt. Bei einer Ausweisung von Teilflächen der Flurstücke als Wohngebiet entsprechend dem Regionalplan, dessen Darstellungen nicht Flurstücks genau sind, wären die entstehenden Restgrundstücke nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar, weshalb der Bebauungplangeltungsbereich die gesamten Flurstücke einbezieht.</p> <p>Da in Grafenau gegenwärtig nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen wurden im Jahr 2018 insgesamt neun potenzielle Flächen zur Schaffung von Wohnraum nach § 13 b BauGB untersucht. Dabei wurden im Teilort Döffingen, die Flächen 1-4 und in</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>BauGB nicht vor. Es erfolgt nicht lediglich eine „abrundende“ Erweiterung in den Außenbereich hinein, sondern es entsteht tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich. Die Anbindung am bestehenden Siedlungsbereich erfolgt hier über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze; der weitaus größere Teil dieses neuen Baugebiets setzt sich derart in Richtung Nordosten vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein ab, sodass im Ergebnis ein neuer Siedlungsansatz entsteht.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren für § 13b BauGB zu überprüfen.</p>	<p>Dätzingen die Flächen 5-9 untersucht. Eine der Flächen war das Gebiet „Erweiterung Mittenbühl“ (in der u. s. Abbildung die Fläche 2).</p>  <p>Die Gesamtfläche des Gebiets lag ursprünglich bei ca. 3,1 ha mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 2,5 ha. Mit seinen ca. 10.000 m² bebaubarer Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 wären für die Fläche die Vorteile des § 13 b BauGB voll ausschöpfbar gewesen. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden das Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit der Flächen aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Süden des Plangebietes auf den Nordbereich zu verkleinern.</p> <p>Im § 13 b BauGB heißt es, dass in diesem Verfahren Gebiete „...die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“ entwickelt werden können. Das Plangebiet schließt mit einer Länge von rund 110 m an das Wohngebiet „Mittenbühl“ an. Demnach sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 b BauGB auch für das reduzierte Plangebiet gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>"Malsheimer Weg - Nord", Grafenau-Döffingen</u> Gegen die Planung bestehen Bedenken. Der Bedarf ist wie unter „Allgemeines“ dargestellt zu begründen. Bislang ist lediglich angeführt, dass das neue Baugebiet Platz vor allem für Familien und ein generationenübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten soll.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha.</p> <p>Der Regionalplan gibt für Grafenau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten. Laut Unterlagen wird die vorgesehene Dichte eingehalten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 (G) des Regionalplan Stuttgart. Diese sind zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt festgelegt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Es muss eine Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen in der Begründung dargelegt werden.</p> <p><u>"Oberäcker", Grafenau-Dätzingen</u> Gegen die Planung bestehen Bedenken. Der Bedarf ist wie unter „Allgemeines“ dargestellt zu begründen. Bislang ist lediglich angeführt, dass das neue Baugebiet Platz vor allem für Familien und ein generationenübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten soll.</p>	<p><u>„Malsheimer Weg – Nord“, Grafenau Döffingen</u> Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p><u>„Oberäcker“, Grafenau-Dätzingen</u> Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p>


Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha. Davon sind ca. 2 ha aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Der Regionalplan gibt für Grafenau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten. Laut Unterlagen wird die vorgesehene Dichte eingehalten.</p> <p>Bedenken bestehen auch, weil das Plangebiet teilweise im Regionalen Grünzug G39 „Heckengäu um Aidlingen, Deckenpfronn bis Oberjesingen“ liegt, vgl. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes Stuttgart.</p> <p>Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan „Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen.“</p> <p>Ziele der Raumordnung sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB). Die durch die vorliegende Planung vorgesehene Bebauung widerspricht dem Regionalen Grünzug.</p> <p>Hinzuweisen ist noch auf den nachfolgend wiedergegebenen Plansatz 5.3.2 (Z) LEP: <i>„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“</i></p> <p>Bei dem Bebauungsplan „Oberäcker“ sind unseres Erachtens die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB nicht</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>gegeben. Ein Anschluss an „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ liegt nicht vor. Bei einem Anschließen ist zwar nicht ausgeschlossen, dass eine Trennung durch beispielsweise eine Straße oder eine kleinere Grünfläche zum bestehenden Siedlungsbereich gegeben ist. Hier liegt jedoch eine mehr als 40 m breite (im Flächennutzungsplan dargestellte) Grünfläche vor, die einen Riegel zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung bildet. Hierdurch würde ein neuer Siedlungsansatz geschaffen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt die weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	IHK Region Stuttgart Schreiben vom 17.12.2021	Wir danken für die uns zugesandten Planungsunterlagen und teilen mit, dass die Kammer gegen die Änderung des Bebauungsplans sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken erhebt.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Handwerkskammer Region Stuttgart	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
9	Unitymedia BW GmbH	Siehe lfd. Nr. 10	
10	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 21.12.2021	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.11.2021.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 21.12.2021	<p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/ Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.11.2021.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/ Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH • Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
11	VVS Verkehrs- und Tarifverbund	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
12	Stadtverwaltung Weil der Stadt Stadtbauamt-Bauleitplanung, Stadtplanung Schreiben vom 23.12.2021	Haben Sie vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Mittenbühl - Nord“ der Gemeinde Grafenau nach § 4 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		Zu dem Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Mittenbühl - Nord“ haben wir keine Anregungen.	
13	Bürgermeisteramt Ostelsheim	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
14	Bürgermeisteramt Magstadt Schreiben vom 20.12.2021	Wir möchten uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken. Von Seiten der Gemeinde Magstadt werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird jedoch gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Magstadt wird am weiteren Verfahren beteiligt.
15	Stadtverwaltung Sindelfingen Stadtentwicklung und Bauen, Abt. Stadtplanung Schreiben vom 16.11.2021	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Verfahrens. Die Belange der Stadt Sindelfingen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Es werden dazu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Um Information und Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Gemeinde Aidlingen Schreiben vom 15.11.2021	Danke für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Gemeinde Aidlingen bringt keine Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	BUND Ortsgruppe Magstadt/ Grafenau Umwelt und Naturschutz	Siehe lfd. Nr. 1	-
18	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 17.12.2021	Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) dankt für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit, sich hierzu zu äußern. Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 67 NatSchG anerkannten Naturschutzverbände: AG "Die Naturfreunde" (NF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesjagdverband (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV), Schwarzwaldverein (SWV) und Landesfischereiverband (LFV). Die Gemeinde Grafenau legt kurz vor Weihnachten drei Baugebiete mit einer Fläche von insgesamt 7,93 m ha nach § 13b BauGB öffentlich aus. Alle drei Baugebiete liegen im Außenbereich, überbauen landwirtschaftlich genutzte Flächen und überplanen gesetzlich	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Offenlage von Bebauungsplänen ist nicht auf bestimmte Jahreszeiten beschränkt. Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planungen sollen spätere Entwicklungsmaßnahmen nicht behindert werden.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag																									
		<p>geschützte Biotop. Aus den Planunterlagen geht deutlich hervor, dass künftige Siedlungserweiterungen schon in Planung sind.</p> <p>Dies widerspricht BauGB § 1a (2) und (3) und den Bemühungen des Landes, der weiteren Zersiedelung der Landschaft und dem Artenschwund entgegen zu wirken und die Ressource Boden zu schützen und entspricht nicht den Anforderungen des § 13b BauGB.</p> <p>Der §13b kann angewandt werden, wenn der Siedlungsrand abrundend in den Außenbereich erweitert wird und die Grundfläche kleiner 10000 qm ist. Dabei werden alle Gebiete, die in einem engen sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zusammengerechnet.</p> <p>Grundflächenberechnung der gleichzeitig geplanten Baugebiete:</p> <table border="1" data-bbox="712 786 1368 914"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oberacker</th> <th>Mittenbühl</th> <th>Malmsheimer Weg</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baugebietsfläche:</td> <td>36400 m²</td> <td>16300 m²</td> <td>26600 m²</td> <td>79300 m²</td> </tr> <tr> <td>öffentl. Fläche:</td> <td>- 10100 m²</td> <td>- 5300 m²</td> <td>- 6000 m²</td> <td>- 21400 m²</td> </tr> <tr> <td>Nettobauland:</td> <td>26300 m²</td> <td>11000 m²</td> <td>20600 m²</td> <td>57900 m²</td> </tr> <tr> <td>Grundfläche bei GRZ 0,4:</td> <td>10520 m²</td> <td>4400 m²</td> <td>8240 m²</td> <td>23116 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wir beziehen uns auf die Stellungnahme vom 2.12.2021 zum Baugebiet "Oberacker" Grafenau und ergänzen im Folgenden die Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen "Erweiterung Mittenbühl Nord" und "Malmsheimer Weg" in Grafenau.</p> <p>Der Bebauungsplan "Erweiterung Mittenbühl Nord" ist abzulehnen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus den Plänen geht eindeutig hervor, dass Mittenbühl Nord nur eine Durchgangsstation ist. Also wird § 13b BauGB u.E. missbräuchlich angewendet. 2. In der ausgewiesenen Fläche liegen die besten Böden der Markung Döffingen. Boden ist ein Wert an sich und nicht vermehrbar. 		Oberacker	Mittenbühl	Malmsheimer Weg	Gesamt	Baugebietsfläche:	36400 m ²	16300 m ²	26600 m ²	79300 m ²	öffentl. Fläche:	- 10100 m ²	- 5300 m ²	- 6000 m ²	- 21400 m ²	Nettobauland:	26300 m ²	11000 m ²	20600 m ²	57900 m ²	Grundfläche bei GRZ 0,4:	10520 m ²	4400 m ²	8240 m ²	23116 m ²	<p>Die Plangebiete schließen an Siedlungsbereich an und ergänzen diese städtebaulich sinnvoll. Von einer Zersiedelung kann nicht gesprochen werden.</p> <p>Da die drei Plangebiete in keinen räumlichen Zusammenhang stehen, werden diese auch nicht bei der Grundflächenberechnung zusammengerechnet. Das Plangebiet „Mittenbühl - Nord“ alleine erreicht lediglich eine Grundfläche von 4.400 m² und kann demnach im Verfahren nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt kann das Wohngebiet nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p> <p>Zu 1.: Bei Neuerschließungen von Baugebieten ist es wichtig, auch langfristig zu planen. Die vorliegenden Planunterlagen besagen nur, dass unter Berücksichtigung der in Zukunft gegebenen Umständen eine Erweiterung ermöglicht werden könnte.</p> <p>Zu 2.: Die Auswertung der digitalen Flurbilanz hat ergeben, dass es sich um mittelmäßige bis gute Böden handelt. Die angrenzenden Böden haben auf der Gemarkung Döffingen dieselbe Wertigkeit.</p>
	Oberacker	Mittenbühl	Malmsheimer Weg	Gesamt																								
Baugebietsfläche:	36400 m ²	16300 m ²	26600 m ²	79300 m ²																								
öffentl. Fläche:	- 10100 m ²	- 5300 m ²	- 6000 m ²	- 21400 m ²																								
Nettobauland:	26300 m ²	11000 m ²	20600 m ²	57900 m ²																								
Grundfläche bei GRZ 0,4:	10520 m ²	4400 m ²	8240 m ²	23116 m ²																								

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>3. Zerstörung eines intakten Heckenriegels im nordöstlichen Teil des Plangebietes am Weg zu den Wenninger Höfen durch Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>4. Die innerörtlichen Potentiale sind u.E. nicht genügend ausgeschöpft worden. Um den Flächentrass aufzuhalten, müssen diese jedoch prioritär vor einer Neuerschließung genutzt werden.</p> <p>Im Kapitel 4 "Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften" wird angeführt, man wolle (günstigen) "Wohnraum für Familien und ein generationsübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten." Die Gemeinde lässt aber i.d.R. zumindest die Flächen für Mehrfamilienhäuser durch Bauträger bebauen und vermarkten, was sich fatal auf die gesamte Preisentwicklung auswirkt - also nicht nur auf die Preise der Wohnungen in den</p>	 <p>Vorrangfläche I Gesamtfläche: 0,46 ha</p> <p>Vorrangfläche II Gesamtfläche: 0,69 ha</p> <p>Zu 3.: Der Eingriffe in das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewinn Mäderäcker“ werden vollumfassend kompensiert.</p> <p>Zu 4.: Die innerörtlichen Potentiale sind größtenteils in Privatbesitz und stehen für die Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen nicht zur Verfügung, weshalb die Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die spätere Vermarktung der Grundstücke liegt in der Hand der Gemeinde. Sie ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Mehrfamilienhäusern. So wird kein günstiger Wohnraum geschaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan "Malmsheimer Weg" ist abzulehnen. Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auch hier wird der § 13 b BauGB missbräuchlich angewendet s.o. 2. Zerstörung des Biotopverbundes in Ost-West-Richtung von dem unmittelbar angrenzenden LSG auf Schafhauser Markung und der Magerwiese mit Küchenschellen (<i>Pulsatilla vulgaris</i>) bis zu den Hecken an der Steige und weiter bis zum LSG "Langer Berg". Außerdem wird ein kompletter Heckenriegel völlig zerstört. 3. Durch die Bebauung wird das geschützte Biotop Nr.172191153595 "Feldhecke Bärleszahn" vernichtet, dass außer der nachgewiesenen Amsel noch anderen geschützten Vogelarten Brutraum bietet. Außerdem fehlt die Auswertung des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Haselmaus. 4. Verlust landwirtschaftlich genutzter fruchtbarer Böden (Vorrangfläche im FNP). 5. Die innerörtlichen Potentiale sind nicht ausreichend aktiviert und genutzt- s.o. <p>Es fehlt das Gesamtkonzept einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung, die sowohl den Bedürfnissen der demografischen Entwicklung als auch den Erfordernissen des Klimawandels Rechnung trägt.</p> <p>Wir bitten um zeitnahe Übersendung der nachzureichenden Unterlagen und behalten uns vor, zu diesen zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls Stellung zu nehmen.</p>	<p>Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malmsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p>
19	Kreisbauernverband Böblingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
20	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	B Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 03.12.2021	<p>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.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>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.</p> <p>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 Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemm-massen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Geotechnik Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise wurden im Textteil unter Ziffer 3 bei den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist nicht geplant.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Boden Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundwasser Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bergbau Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Geotopschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Anlage: Merkblatt für Planungsträger</p>	<p>Allgemeine Hinweise Wird zur Kenntnis genommen.</p>
21	Polizeidirektion Sindelfingen-Maichingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
22	Stadtwerke Sindelfingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	-