

Gemeinde Grafenau
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Oberäcker“



Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand: 27.02.2024 / 30.04.2024

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	10.01.2022
2	Deutsche Telekom AG, PTI22 - PM13		03.12.2021
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		15.12.2021
8	Handwerkskammer Region		08.12.2021
9	Unitymedia BW GmbH		Siehe lfd. Nr. 10
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
14	Bürgermeisteramt Magstadt		20.12.2021

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist bis 23.12.2021	
		Verlängerung bis	Stellungnahme eingegangen am
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	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg		02.12.2021
19	Kreisbauernverband Böblingen		21.12.2021
20	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau		26.11.2021
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 10.01.2022</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>Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist, dass die Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10 000 m² beträgt, es sich um eine Wohnnutzung handelt und die Fläche sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt.</p> <p>Das gewählte Baugebiet grenzt nur punktuell an den bisherigen Bestand an.</p> <p>Der Begriff des Anschlusses an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfordert, dass der bisherige Ortsteil und die Erweiterungsfläche eine gemeinsame Grenze haben, die im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets nicht nur untergeordnet ist und andererseits, dass die Erweiterungsfläche in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich steht und keinen qualitativ neuen Siedlungsbereich begründet. Dies wird hier kritisch gesehen, da die Maßnahme über eine bloße Arrondierung hinausgeht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Es werden parallel die Gebiete „Oberäcker“ für den Ortsteil Dätzingen und die Gebiete „Malmsheimer Weg – 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>Aufgrund der gegebenen Topografie in Form einer steilen Böschung zum Ortsrand, welche gleichzeitig ein Offenlandbiotop darstellt (Feldgehölz im Gewann Oberäcker, Nr. 172191153516), kann das Plangebiet im Nordosten lediglich an die bebauten Flurstücke Nrn. 764.765 und 767) und die Verlängerung der Oberen Gasse direkt an den bebauten Ortsrand anschließen. Ansonsten müsste das Biotop überplant und zerstört werden, was ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wäre. Deshalb kann das Angrenzen an das Biotop, welches wiederum direkt an den bebauten Ortsrand angrenzt, als Anschluss des Plangebietes an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angesehen und das Plangebiet nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p><u>Zeichnerischer Teil</u></p> <p>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>Das Pfg 2 ist im Zeichnerischen Teil des Planes nicht vorhanden. Es ist daher nicht in der Legende aufzuführen.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p><u>B. Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>Zu 10.</p> <p>Die Regelung zum Pflanzgebot 2 (Pfg 2) sind im Textteil zu streichen, da der zeichnerische Teil keiner Festsetzung des pfg 2 enthält.</p> <p>Dadurch ist auch die Nummerierung für die Pflanzgebote 3 und 4 entsprechend anzupassen.</p> <p><u>B. Örtliche Bauvorschriften:</u></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>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> <p>Wurde im Zeichnerischen Teil entsprechend geändert.</p> <p>Wurde im Textteil sowie in der Begründung entsprechend herausgenommen.</p> <p>Wurde im Textteil sowie in der Begründung entsprechend angepasst.</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 bis 1,5 m zulässig.“</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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) zulässt, 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>Immissionsschutz</u> (Frau Gäbler, Tel.: 07031/663-1807) Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Oberäcker“ der Gemeinde Grafenau prinzipiell keine Bedenken.</p> <p>Südlich des geplanten Wohngebietes „Oberäcker“ befindet sich jedoch der Sportplatz Holzberg und der Tennisclub Dätzingen, sodass Lärmbelastigungen möglich sind. Westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit evtl. Tierhaltung. Daher empfehlen wir im weiteren Verfahren</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 Ortsrandeingerünung sowie zur Nutzung von Solarenergie. Die Begründung wurde für die Entwurfsfassung unter der Ziffer A 7 entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu der Sportanlage Holzberg wurde bereits im Jahr 2022 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Lediglich die im südwestlich des Plangebiets liegenden Gebäude sind sonntags auf dem Rasenplatz innerhalb der Ruhezeit einem Lärmpegel von maximal 50 dB(A) ausgesetzt. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>

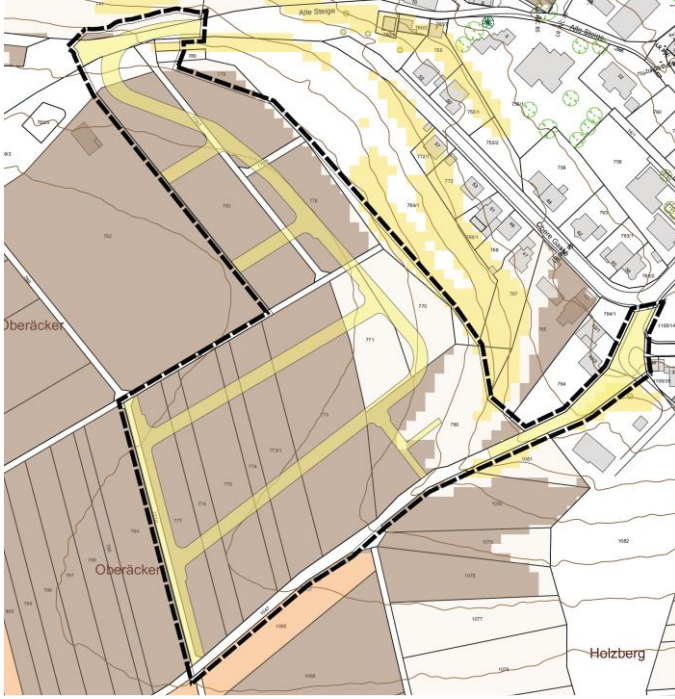
Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>die möglichen Lärm- und Geruchsimmissionen auf die Wohnbebauung zu betrachten, um evtl. Konfliktpotential zu vermeiden bzw. evtl. notwendige Schutzmaßnahmen zu veranlassen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Immissionsschutzbehörde keine weiteren Anregungen.</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 abwärgungsfesten Belange des Arten- und Naturschutzes hinreichend berücksichtigt bzw. es liegt noch kein abschließender Bericht vor.</p> <p>Wir weisen drauf hin, dass die kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen deutlich minimiert werden könnten, wenn auf eine Bebauung des strukturreichen, südöstlichen Teils (Flurstücke 766 und 1047) verzichtet werden würde.</p> <p>Die nach den Vorschriften des § 33 NatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützten und bereits erfassten Biotope "Feldgehölz im Gewann Oberäcker" „Hohlweg 'Holzberg'" (975 m²) und „Feldhecke im Gewann Füllsäcker“ werden überplant bzw. verlieren (teilweise) durch den Bebauungsplan ihre Funktion.</p> <p>Zusätzlich sind noch örtlich vorhandene Vegetationsstrukturen zu berücksichtigen, die die Eigenschaften geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG aufweisen. Die beeinträchtigten Funktionen sind an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Hierzu ist eine Ausnahmeentscheidung nach § 30 (3) BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, im Fall des Hohlwegs ggf. auch eine Befreiungsentscheidung unter Beteiligung der Naturschutzvereinigungen.</p> <p>Wir raten, die erforderlichen Entscheidungen frühzeitig zu beantragen, damit eine Entscheidung nach § 30 (4) BNatSchG zum Satzungsbeschluss vorliegt.</p>	<p>Naturschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück 766 ist Teil des städtebaulichen Konzepts. Der Eingriff wird entsprechend ausgeglichen. Das Flurstück 1047 wird für die Entwässerung des Baugebiets benötigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Eingriffe in die Heckenbiotope werden vollumfassend kompensiert.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Möglichkeit zur Verpflanzung der bestehenden Hecken wird geprüft.</p>





Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Eine Ersatzpflanzung erfolgt im optimalen Fall zeitlich zur Rodung der alten Hecke. Auch ein Umsetzen mit ergänzenden Pflanzungen ist vorstellbar. Für den Antrag sind aktuelle Bestandserfassungen und -bewertungen nebst den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.</p> <p>Es ist eine Aussage zu treffen, ob das Vorkommen von mageren Flachlandmähwiesen (europäisch geschützter Lebensraumtyp 6510) im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Andernfalls wird eine artgleiche Kompensation erforderlich. Ebenso ist der potentiell natürliche Blaustern-Bestand genauer zu klassifizieren und ein streng geschützter Bestand auszuschließen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den artenreichen Wiesen sollte das Gutachten zur Erlangung der Rechtssicherheit um eine Aussage über streng geschützt Falter ergänzt werden.</p> <p>Für alle artenschutzbezogenen Maßnahmen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist eine <u>öffentlich-rechtliche Vereinbarung</u> 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.</p> <p>Ein Beispiel stellen wir gerne zur Verfügung. Wir regen zudem an, die erforderlichen fachlichen Untersuchungen zur Geeignetheit der Flächen sowie Überlegungen zur rechtlichen Sicherung frühzeitig vorzunehmen.</p> <p>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>Es erfolge im Jahr 2023 eine Kartierung der Offenlandbiotope durch das Büro Pustal. Dabei konnte keine Magerwiese festgestellt werden. Auf das Artenschutzgutachten mit Datum vom 28.02.2024 wird verwiesen.</p> <p>Das Vorkommen des Blaustern-Bestands wurde in der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 26.11.2021 weiter präzisiert. Zudem wurde eine Vermeidungsmaßnahme definiert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht absehbar.</p> <p>Im Jahr 2023 erfolgte eine Untersuchung der Tagfalterfauna. Es konnten keine planungsrelevante Arten, sondern nur ein typisches Artenspektrum, festgestellt werden. Auf das Artenschutzgutachten mit Datum vom 28.02.2024 wird verwiesen.</p> <p>Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt. Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</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>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Insofern der anfallende Oberboden nicht im Plangebiet verwendet 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 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 vom 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) Neben den beiden Bebauungsplänen „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ und „Malmsheimer Weg“ auf der Gemarkung Döffingen plant die Gemeinde Grafenau auf der Gemarkung Dätzingen die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets (WA). Der Bebauungsplan „Oberäcker“ besitzt eine Fläche von 3,6 ha, davon</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde unter der Ziffer D 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>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>werden ca. 1,6 ha landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet.</p> <p>Nur ein Teil des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP). Der restliche Teilbereich soll im Rahmen des 13b-Verfahrens genehmigt werden. Der FNP soll angepasst werden. Prinzipiell bestehen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen Bedenken von Seiten der unteren Landwirtschaftsbehörde.</p> <p>Die Flächen im vorliegenden Plangebiet werden von zwei Landwirten bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen werden. Um eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange zu gewährleisten ist die landwirtschaftliche Betroffenheit anhand der digitalen Flurbilanz darzustellen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab u. a. eine Beeinträchtigung der Goldammer, Blaustern und von Gehölz reichen Strukturen. Bei der Suche der natur- und artenschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind planinterne und produktionsintegrierte Maßnahmen, auf Grund des Flächenverlustes für die Landwirtschaft durch die drei Baugebiete, zu bevorzugen.</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</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs von 3,67 ha liegen 3,17 ha landwirtschaftliche Flächen, wovon 0,55 ha mit Grenzflur (schlechte Böden), 0,06 ha Untergrenzfläche (ungeeignete Böden) und 2,56 ha Vorrangstufe II (mittlere Böden) in der digitalen Flurbilanz bewertet sind.</p> <p>Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Gemeinde Grafenau kompensiert.</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. Anfallendes Oberflächenwasser / Regenwasser von den Grundstücken wird über vorzusehenden Regenwasserkanäle in die geplanten Regenrückhaltebecken</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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>Der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet ist gegenüber dem unbebauten Referenzzustand möglichst beizubehalten bzw. nicht zu erhöhen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Planungsgebiet sind unterschiedliche Bodenverhältnisse anzutreffen. Die Böden sind von Nord nach Süd tiefgründiger und besitzen insgesamt eine mittlere Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen. Im südlichen Bereich (südl. Drittel) befinden sich tiefgründige humose Schwemmböden (Kolluvien) mit mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen.</p> <p>Im Südwesten laufen Abflussbahnen in das Planungsgebiet (www.LGRB-Kartenviewer.de; Bodenerosionsgefährdung für das Starkregenrisikomanagement) hinein. Da im Westen erosionsanfällige Böden anschließen, wird empfohlen frühzeitig mit der Landwirtschaft ein Konzept inkl. Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Vermeidung von Boden- und Wasserabfluss in Richtung Wohnbebauung zu erarbeiten.</p> <p>Unbelastetes, steinfreies, humoses Bodenmaterial mit Konsistenz halbfest 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, kann die Maßnahme 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>auf den Grundstücken abzuleiten. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in die bestehenden MW-Kanäle. Beide Bestandskanäle laufen in der Oberen Gassen zusammen.</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> <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 0,49 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>


Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 0,88 ha als reine Verkehrsflächen, 0,04 ha als Verkehrsgrün vorgesehen. Weitere mit der Erschließung zusammenhängende Eingriffsf lächen in Böden, wie ggf. für Retentionseinrichtungen und zur Rückhaltung von Außengebietswasser wurden noch nicht flächenmäßig genannt. Auch die Flächen für die Verwertung und Baunebenflächen zählen zu den Einwirkungsflächen auf Böden. Es ist daher eine Einwirkungsfläche auf mehr als 1 ha Boden zu erwarten.</p> <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 Böblingen, 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. Für Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes und für die Begleitung der bodenbezogenen Maßnahmen während der Baumaßnahme ist frühzeitig eine erfahrene bodenkundliche Baubegleitung zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan in der Flächenbilanz ermittelte Verkehrsfläche von 0,88 ha enthält bereits bestehende Wege- und Straßenflächen. Bei den neu geplanten Verkehrsflächen handelt es sich lediglich um eine Einwirkfläche von 0,49 ha (siehe nachstehende Abbildung).</p> <p>Demnach ist kein Bodenschutzkonzept erforderlich.</p> 


Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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>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. Arbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sind nur bei trockenen Bodenverhältnissen vorzunehmen.</p> <p>Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten</p>	<p> geplante Verkehrsfläche davon auf Grenzflur: 0,01 ha davon auf Untergrenzflur: 0,02 ha davon auf Vorrangfläche II: 0,46 ha</p> <p> Grenzflur Gesamtfläche: 0,55 ha</p> <p> Untergrenzfläche Gesamtfläche: 0,06 ha</p> <p> Vorrangfläche II Gesamtfläche: 2,56 ha</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer D 4 im Textteil wurde wie angeregt ersetzt bzw. aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>(max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern.</p> <p>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 Wasseraufnahme-vermögen 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> <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,</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.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Mulden-Rigolen-Versickerung unter Parkplätzen, Verringerung der versiegelten Fläche, 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>Um genauere Aussagen über die anstehenden Deckschichten und die Grund- bzw. Schichtwasserverhältnisse 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>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 werden soll 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> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Es sind keine Geländeeinschnitte geplant bzw. für die Realisierung der Erschließung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 Starkregenrisikomanagementkonzept 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 Starkregenrisikoanalyse förderfähig.</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 ($q_{RW} = 10 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$) sicher zu vermeiden, werden Regenrückhaltebecken eingeplant. Die Bemessungshäufigkeit wird für ein 5-jährliches Regeneignis angesetzt, gemäß dem Arbeitsblatt ATV-A 117.</p> <p>Perspektivisch wird die Gemeinde Grafenau für die Gesamtgemeinde ein Starkregenrisikomanagementkonzept erarbeiten.</p>
2	<p>Deutsche Telekom AG PTI22 - PM13 Schreiben vom 03.12.2021</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>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>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom</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> <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>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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 Besucheradresse.</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Netze BW	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
4	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 13.01.2022	<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“ Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>2. „Malmshheimer 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 beigegefügte 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>2. „Malmshheimer Weg – Nord“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malmshheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>3. „Oberäcker“ Wird bis zur Beschlussfassung vorerst zur Kenntnis genommen.</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
	Schreiben vom 26.01.2022	<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. „Malmsheimer 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“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>2. „Malmsheimer Weg – Nord“ Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malmsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p> <p>3. „Oberäcker“ Der Regionale Grünzug wird im Regionalplan nicht Flurstücksbezogen gezeichnet. Es liegt nur ein Plan im Maßstab 1:50.000 vor, wo man nicht deutlich erkennen kann, wo die Grenzen des Grünzugs genau liegen. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Überschneidung genauer geprüft. Das Ergebnis, dass je nach Auslegung der Grenze zwischen 0,5 bis 1,0 ha Fläche des Plangebiets in den Grünzug einschneiden. Aus Sicht eines Bebauungsplanverfahrens liegt die Ausformung in der Konkretisierung. Aufgrund des sich im Westen bestehenden Feldweges, ist es sinnvoll durch die Erschließungsplanung hier eine Verknüpfung herzustellen, weshalb das Plangebiet bis dorthin geht.</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 „Malmsheimer Weg</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>– 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 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</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 „Malmsheimer Weg – Nord“ und „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ liegen im Teilort Döffingen und das geplante Wohngebiet „Oberäcker“ liegt im Teilort Dätzingen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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>Bei der Ermittlung des Bedarfs der Bebauungspläne ist stets auf den aktuellen Planungszeitpunkt abzustellen. 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>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>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 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> 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. 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. 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</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> <p><u>Weitere Ausführungen den einzelnen Bebauungsplänen:</u></p> <p><u>„Erweiterung Mittenbühl - Nord“, Grafenau-Döffingen</u> Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung mittenbühl – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>beschleunigtes Verfahren nach § 13b 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><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</p>	<p><u>„Malsheimer Weg – Nord“, Grafenau Döffingen</u> Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ und wird in diesem Verfahren behandelt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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. 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. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan „<i>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.</i>“</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</p>	<p><u>„Oberäcker“, Grafenau-Dätzingen</u> 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>Im Regionalplan wird der Regionale Grünzug nicht Flurstücksbezogen gezeichnet. Bei einem Plan im Maßstab 1:50.000 ist nicht die genaue Flurstücksgrenze nachzuvollziehen. Im weiteren Verfahren wurde die Überschneidung genauer untersucht: je nach Auslegung der Grenze liegen zwischen 0,5 bis 1,0 ha Fläche des Plangebiets in dem Grünzug. Aus Sicht eines Bebauungsplanverfahrens liegt die Ausformung in der Konkretisierung.</p> <p>Aufgrund des sich im Westen bestehenden Feldweges, ist es sinnvoll durch die Erschließungsplanung hier eine Verknüpfung herzustellen, weshalb das Plangebiet bis dorthin geht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>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 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Topografie in Form einer steilen Böschung zum Ortsrand, welche gleichzeitig ein Offenlandbiotop darstellt (Feldgehölz im Gewann Oberäcker, Nr. 172191153516), kann das Plangebiet im Nordosten lediglich an die bebauten Flurstücke Nrn. 764.765 und 767) und die Verlängerung der Oberen Gasse direkt an den bebauten Ortsrand anschließen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche stellt das oben genannte Biotop dar, da dieses bereits darüber gesichert werden soll. Ansonsten müsste das Biotop überplant und zerstört werden, was ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wäre. Deshalb kann das Angrenzen an das Biotop, welches wiederum direkt an den bebauten Ortsrand angrenzt, als Anschluss des Plangebietes an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angesehen und das Plangebiet nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt die weitere Beteiligung am Verfahren.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 Unity-media 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"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
11	VVS Verkehrs- und Tarifverbund	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
12	Stadtverwaltung Weil der Stadt Stadtbauamt-Bauleitplanung, Stadtplanung Schreiben vom 23.12.2021	<p>Haben Sie vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ der Gemeinde Grafenau nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Zu dem Bebauungsplanverfahren „Oberäcker“ haben wir keine Anregungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Bürgermeisteramt Ostelsheim	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
14	Bürgermeisteramt Magstadt Schreiben vom 20.12.2021	<p>Wir möchten uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Magstadt werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird jedoch gebeten.</p>	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	<p>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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Gemeinde Aidlingen Schreiben vom 15.11.2021	<p>Danke für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Die Gemeinde Aidlingen bringt keine Anregungen vor.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
17	BUND Ortsgruppe Magstadt/ Grafenau Umwelt und Naturschutz	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
18	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 02.12.2021	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Auf der ca. 30 m über Dätzingen nordwestlich gelegenen landwirtschaftlich geprägten Hochfläche soll das Baugebiet Oberäcker entstehen. Zu dem Vorentwurf nimmt der LNV wie folgt Stellung:</p> <p>Der LNV lehnt die Bebauung der Oberäcker aus folgenden Gründen ab:</p> <p>1. Der Bebauungsplan Oberäcker widerspricht den Bemühungen des Landes, der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baugebiet liegt ohne Sichtbezug zum Ort auf einer rein landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Hochfläche über Dätzingen, die auch als Naherholungsgebiet dient. - Die geplante Firsthöhe von 12,50 m (WA3) zur freien Landschaft ist ohne Eingrünung. Auch die anderen Wohnbauflächen weisen zur freien Landschaft keinerlei Eingrünung auf und zerstören den Erholungswert der Landschaft. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Sichtbeziehung besteht aufgrund der vorhandenen Topografie weiterhin. Im Rahmen des FNP-Verfahrens wurden aufgrund der Erschließung und Wirtschaftlichkeit Teile des Plangebiets bereits zu ca. 1/3 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem wurde im Vorfeld eine ausführliche Alternativenplanung für gesamt Grafenau durchgeführt. Im Ortsteil Dätzingen kam demnach nur das Gebiet „Oberäcker“ in Frage.</p> <p>Die Firsthöhe wird im geplanten WA 1.1 auf 7,5m herabgesetzt, um ein besseres Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Pläne zeigen deutlich, dass eine zukünftige Erweiterung des Gebiets Richtung Südost in die freie Landschaft hinein schon eingeplant, aber noch nicht ausgewiesen ist. So ufert die Gemeinde Grafenau immer weiter aus. - Zwei weitere Baugebiete der Gemeinde Grafenau liegen ebenfalls vor Weihnachten noch öffentlich aus: <ul style="list-style-type: none"> • Malsheimer Weg mit einer Größe von 2,6 ha östlich des bisherigen tiefer liegenden und sehr schön eingegrünten Ortsrandes in einem Heckengebiet. • Erweiterung Mittelbühl Nord mit einer Größe von 1,3 ha auf besten Ackerböden und ebenfalls angeschnittenen Straßen und ohne Eingrünung in Richtung der vermutlich schon vorliegenden Erweiterungsplanung, die dann im nächsten Schritt ebenfalls unter § 13b BauGB vorgelegt werden wird. <p>2. Das Baugebiet unterbricht den Biotopverbund (§ 21 BNatSchG).</p> <p>Es liegt im Kernraum für trockene Standorte und durch Einbeziehung des geschützten Biotops Fl.St. 769/1 auch in der Kernfläche für trockene Standorte. Es liegt außerdem im Kernraum und Kernfläche für mittlere Standorte und <u>ist dadurch nach § 21 BNatSchG geschützt.</u></p> <p>3. Durch die Bebauung werden besonders geschützte Arten erheblich beeinträchtigt (§ 44 BNatSchG).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Bebauung geht das Jagdgebiet der lokalen Fledermauspopulation verloren und kann nicht durch CEF-Maßnahmen ersetzt werden. Dadurch verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population. Das Artenschutzrechtliche Gutachten kommt ohne Untersuchung der vorhandenen Fledermauspopulation zu der Einschätzung einer nicht erheblichen Störung. - Das Artenschutzrechtliche Gutachten liegt bei der Auslegung nicht vollständig vor. Fehlende Unterlagen müssen nachgereicht werden (Blaustern, Haselmaus, Goldammer und andere Vögel). 	<p>Es soll ausschließlich eine zukünftige Planung berücksichtigen und ermöglichen können. Eine Erweiterung ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Offenlage von Bebauungsplänen ist nicht auf bestimmte Jahreszeiten beschränkt. Die Anregung betrifft das Bebauungsplanverfahren „Malsheimer Weg – Nord“ sowie „Mittelbühl Nord“ und wird in diesen Verfahren behandelt.</p> <p>Die betroffenen Biotope werden vollumfassend ausgeglichen.</p> <p>Nach gutachterlicher Sicht ist der Geltungsbereich als Jagdgebiet für Fledermäuse von untergeordneter Rolle. Quartiersmöglichkeiten sind nicht gegeben. In der Umgebung sind weitere deutlich besser geeignete Jagdhabitats vorhanden.</p> <p>Die nebenstehend genannten Arten bzw. Artengruppen wurden in der mittlerweile vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 26.11.2021 weiter untersucht. Erhebliche</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Schmetterlinge der noch vorhandenen artenreichen Wiesen wurden nicht untersucht. <p>4. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Anforderungen des § 13b BauGB und kann deshalb nicht ohne UVP durchgeführt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der § 13b Bau GB hat zum Ziel, die Schaffung von dringend notwendigem, bezahlbarem Wohnraum <u>im Anschluss an einen bebauten Ortsteil</u> und mit einer <u>maximalen Größe kleiner als 10 000 qm zu beschleunigen</u>. - Das geplante Baugebiet liegt ohne direkte Anbindung an die vorhandene Bebauung auf einer unbebauten landwirtschaftlich genutzten Hochfläche und trägt so zur <u>weiteren Zersiedelung der freien Landschaft bei</u>. <ul style="list-style-type: none"> • Die ausgewiesene Fläche umfasst 3,64 ha. • Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.10.21 beschlossen, diese ausgewiesene Fläche nach Norden um die Teilflächen der Flurstücke 769/2, 76911, 741 - 780 und 780/1 zu erweitern. • Diese Flächen von ca. 1 ha werden in dem vorliegenden Vorentwurf nicht ausgewiesen und nirgends erwähnt. Lediglich im Anschreiben der Gemeinde an die BUND- Ortsgruppe Magstadt/ Grafenau wird diese Erweiterung erwähnt. • <u>Die bebaute Fläche ist größer als 10 000 qm.</u> Die ausgewiesene Fläche beträgt nach Abzug der öffentlichen Flächen 2,63 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Fläche von 10 520 qm, die den Wert von max. 10 000 qm um über 500 qm überschreitet. Dabei sind die Ergänzungsflächen laut GR-Beschluss vom 13.10.2021 noch gar nicht eingerechnet. <p>5. Die geplante Bebauung hat keinen Anschluss an die Infrastruktur von Dätzingen.</p>	<p>Beeinträchtigungen sind bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht absehbar. Eine Aussage zu Tagfaltern wird ergänzt.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Topografie in Form einer steilen Böschung zum Ortsrand, welche gleichzeitig ein Offenlandbiotop darstellt (Feldgehölz im Gewann Oberäcker, Nr. 172191153516), kann das Plangebiet im Nordosten lediglich an die bebauten Flurstücke Nrn. 764.765 und 767) und die Verlängerung der Oberen Gasse direkt an den bebauten Ortsrand anschließen. Ansonsten müsste das Biotop überplant und zerstört werden, was ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wäre. Deshalb kann das Angrenzen an das Biotop, welches wiederum direkt an den bebauten Ortsrand angrenzt, als Anschluss des Plangebietes an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angesehen und das Plangebiet nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p> <p>Das Grundstück des Spielplatzes wird künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Die bestehenden Höhenverhältnisse sowie die mögliche Flächennutzung lassen in der Zufahrt von der Oberen Gasse aus, keine andere Planung zu. Die Steigung von 15 % wird entsprechen dem jetzigen Höhenverlauf der Oberen Gasse weitergeführt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Die nächste Bushaltestelle liegt zwar laut Gutachten Teil 3/2 S.10 nur <u>330 m Luftlinie</u> entfernt, kann aber nur über Umwege erreicht werden. - Die einzige Zufahrt, auch im Katastrophenfall, ist im Norden und führt über die Alte Steige und die verlängerte Obere Straße (geringe Straßenbreite und ohne Gehweg). - Die Pläne weisen in der Zufahrt einen engen Kurvenradius aus bei einer Steigung von mehr als 15 %. - Der zweite Zugang im Südosten des Gebiets ist ein steiler Hohlweg (Geschütztes Biotop 1721911525(15) Hohlweg Holzberg und im Plan als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. - Weder die Alte Steige, noch die Obere Gasse ist dafür geeignet, den zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. - Außerdem wird es eine große Herausforderung für den Winterdienst - Bei einem Unfall auf der Zufahrt ist das Wohngebiet abgeriegelt und die Feuerwehr hat keine Chance durchzukommen. <p>6. Eine Erschließungsplanung liegt nicht vor.</p> <p>Durch die Erschließung des neuen Baugebietes werden weitere Flächen beeinträchtigt, die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht berücksichtigt wurden und in den Plänen nicht ausgewiesen sind.</p> <p>7. Eine Zusammenschau aller geplanten Baugebiete und eine Abwägung fand nicht statt</p> <p>Es wurden lediglich die Kriterien aufgelistet, nach denen eine Abwägung erfolgen sollte.</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>Der enge Kurvenverlauf ergibt sich aus den angrenzenden Grundstücksverhältnissen. Die Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge wurde vorab überprüft und ist möglich.</p> <p>In der Oberen Gasse und auch in den Erschließungsstraßen ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Auf Höhe Geb. 52 in der Oberen Gasse muss die Straße gequert werden, weil der best. Gehweg auf der anderen Straßenseite verläuft.</p> <p>Die Straßenbreiten sind nach Rast06 ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros IBB Wörn liegt inzwischen vor. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind berücksichtigt worden.</p> <p>Im Vorfeld fand bereits im Jahr 2018 eine umfangreiche Alternativenprüfung für gesamt Grafenau statt, wobei mehrere Gebiete untereinander betrachtet und abgewogen wurden.</p>
19	Kreisbauernverband Böblingen Schreiben vom 21.12.2021	Herzlichen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung der Bebauungspläne und den örtlichen Bauvorschriften "Oberäcker" und "Malmsheimer Weg-Nord". Im Namen	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>der Berufsvertretung nehmen wir gerne Stellung zu den übersandten Vorentwürfen.</p> <p>1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberäcker berührt ca. 3,6 ha Fläche und der Bebauungsplan " Malmshheimer Weg-Nord" ca. 2,6 ha, die im Moment überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist. Somit würde das Gebiet "Oberäcker" und auch "Malmshheimer Weg- Nord" für die Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden. Die Gemeinde Grafenau räumt dabei ihrer Entwicklung an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein.</p> <p>Die Landwirtschaft sieht sich insgesamt dem großen Problem entgegen, dass es grundsätzlich zu wenige Flächen gibt, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Wir haben immerwährende Anfragen unserer Mitglieder nach Flächen, die landwirtschaftlich nutzbar sind.</p> <p>Es ist auch Sinne des Gesetzgebers (vgl. nur: ASVG oder GrdStVG), dass landwirtschaftliche Flächen weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert bleiben.</p> <p>Unser dringlichstes Anliegen ist es daher hochwertiges Ackerland, Wiesen und Waldflächen für unsere Landwirtschaft zu erhalten und damit die Grundlage für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Ohne ausreichende Fläche für die Landwirtschaft werden wir uns weiterhin einer Abnahme der Anzahl an Landwirten entgegensehen müssen. Das stellt keinen positiven Verlauf dar und es werden weniger regionale Lebensmittel, die der Verbraucher wünscht, zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>2) Für die direkt angrenzenden Häuser, die innerhalb der neuen Bebauungspläne entstehen sollen, ist dabei zu beachten für den Fall, dass die Gärten/Häuser direkt an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, dass von den Landwirten bestimmte Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln vorgeschrieben sind.</p>	<p>Zu 1) Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind von Beginn an in die Grundstücksgespräche einbezogen worden. Anhand der digitalen Flurbilanz ist zu erkennen, dass von den 2,6 ha ca. 2,42 ha von landwirtschaftlichen Fläche geprägt sind. Davon sind 1,65 ha der Vorrangstufe II (mittlere Böden) und 0,77 ha dem Grenzflur (schlechte Böden) zugeordnet. Wir verweisen hier auf die bereits im Jahr 2018 durchgeführte Flächenanalyse für §13b BauGB- Baugebiete. Hierbei wurde das Schutzgut Boden und Landwirtschaft ausreichend analysiert und betrachtet worden.</p> <p>Zu 2) Das Baufenster für die neue Bebauung besitzt einen Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Betroffen ist hier ausschließlich das Flurstück Nr. 782. Östlich des Flurstücks beträgt der Abstand zum Baufenster ca. 3,0 m. Hier wäre tatsächlich eine Einschränkung für Flächenkulturen vorhanden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Felder, Äcker und Wiesen müssen von den Landwirten jedoch bis zur Grundstücksgrenze bearbeitet werden können, damit der maximale Ertrag aus dem landwirtschaftlich genutzten Boden erzielt werden kann, um keine Umsatzrückgänge zu erleiden.</p> <p>Es ist daher bei der Erstellung der Bebauungspläne auf diese Mindestabstände so einzugehen, dass der direkt an den Bebauungsplänen angrenzende Landwirt bzw. Bewirtschafter der entsprechenden Flächen weiterhin die Möglichkeit hat, auch diese an den Bebauungsplänen liegenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur Grundstücksgrenze ohne Einschränkung bewirtschaften und umtreiben kann.</p> <p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb im amtlichen Teil des Bundesanzeigers die Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind, veröffentlicht. Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Flächenkulturen: 2 Meter und - in Raumkulturen: 5 Meter. <p>Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern zu Flächen einzuhalten, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 Pflanzenschutzgesetz);</p> <p>hierzu gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Parks und Gärten, Grünanlagen in öffentlich zugänglichen Gebäuden, öffentlich zugängliche Sportplätze einschließlich Golfplätze, Schul- und Kindergarten- gelände, Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen des Gesundheitswesens; - Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. Wege an den behandelten Flächen nutzen. <p>Die Mindestabstände sind zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat</p>	<p>Südlich des Flurstücks liegt noch aktuell ein Feldweg (Fls. Nr. 790) mit ca. 3,3 m zwischen dem Geltungsbereich und der zu bewirtschafteten Fläche. Somit wird hier der geforderte Mindestabstand von 5,0 m daher eingehalten. Die Landwirte haben demnach mit keinen Umsatzrückgängen zu rechnen und können ihre Grundstücke bis zur Grenze bewirtschaften.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>genutzten Gärten auch dann zu beachten, wenn sich zum Zeitpunkt der Anwendung dort keine Personen aufhalten.</p> <p>Aufgrund dessen ist darauf zu achten und in den Bebauungsplänen entsprechend zu beachten, dass von den Landwirten die Mindestabstände eingehalten werden können und dennoch in der Lage sind bis zur Grundstücksgrenze ihre Flächen zu bewirtschaften.</p> <p>3) Jegliche naturschutzrechtlichen Ausgleiche für die Baumaßnahmen "Oberäcker" und "Malsheimer Weg-Nord" sollten dann nicht auch noch auf anderen landwirtschaftlichen Flächen stattfinden, um die örtlichen Landwirte nicht doppelt in Anspruch zu nehmen und nicht noch mehr Fläche der heimischen Nahrungsmittelproduktion zu entziehen. Wir fordern insofern eine Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen, beispielsweise an Gewässern oder im Wald, und immer nach Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern.</p> <p>4) Bei der Verlegung der Straße und dem daraus folgenden Wegfall des Feldwegs ist zu beachten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen direkt von der Straße aus mit landwirtschaftlichen Großmaschinen be- und einfahrbar bleiben müssen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zu 3) Bei Verfahren nach § 13 b BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich und es werden somit keine zusätzlichen Flächen der Landwirtschaft entzogen.</p> <p>Zu 4) Das Anliegen ist nicht Teil eines Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Bislang ist nach den Planungen des Ingenieurbüros in den Einfahrtsbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen werden die Bordsteine, zur besseren Überfahrt, abgesenkt.</p>
20	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Schreiben vom 26.11.2021</p>	<p>B Stellungnahme</p> <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>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<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 Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) sowie des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von örtlich quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) 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>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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</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>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</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 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</p>	<p>Wird berücksichtigt. Ein ingenieurgeologisches Gutachten ist durch die Gemeinde zu beauftragen. Für die weitere Ausführungsplanung sowie für das Bodenmanagement in der Ausführungsphase ist dieses Gutachten unbedingt erforderlich.</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> <p>Allgemeine Hinweise Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann. Anlage: Merkblatt für Planungsträger	
21	Polizeidirektion Sindelfingen-Maichingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
22	Stadtwerke Sindelfingen	Keine Stellungnahme eingegangen.	-