Grafenau
BADEN-WÜRTTEMBERG

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen

für den Teilbereich östlich des Sanierungsgebietes und

nördlich der Döffinger Straße

Gemeinde Grafenau

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Dätzingen II“

KE Menschen Ideen Lösungen

Anlage 1 zur
Vorlage 47/2018
GR-Sitzung 17.10.2018
-öffentlich-

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen

für den Teilbereich östlich des Sanierungsgebietes und nördlich der Döffinger Straße

Gemeinde Grafenau

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Dätzingen II“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau
Hofstetten 12
71120 Grafenau
Tel.: 07033 4030
Fax.: 07033 40321
Email: www.grafenau-wuertt.de

Bearbeitung:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2220
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Manuela Bader
Margarethe Stahl
Mareike Maier
Katharina Kaltenbach

Stuttgart, den 08.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 1

1.1 Einleitung Vorbereitende Untersuchungen 1

2. Bestandsaufnahme 2

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets/örtliche Planungen 3

2.2 Gebäudenutzung 5

2.3 Gebäudezustand 7

2.4 Zustand Straßen, Verkehr 11

3. Beteiligung der Betroffenen 13

3.1 Fragebogenaktion 13

3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 17

4. Zusammenfassung Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse 33

4.1 Ergebnisse der Bestandsaufnahme 33

4.2 Sanierungsziele 33

4.3 Neuordnungskonzept 36

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht 38

6. Ergebnis/Satzung 39

6.1 Ergebnis 39

6.2 Beschlussanträge (Vorschlag KE) 40

6.3 Sanierungssatzung 41

Planverzeichnis

Plan 1: Lageplan beschlossenes Sanierungsgebiet und Untersuchungsgebiet 4

Plan 2: Gebäudenutzung 6

Plan 3: Gebäudezustand 10

Plan 4: Neuordnungskonzept 37

Plan 5: Satzungsplan Sanierungsgebiet 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Döffinger Straße 88 7

Abbildung 2: Backhaus (Bachgasse 3) 8

Abbildung 3: Bachgasse 4 8

Abbildung 4: Döffinger Straße 65 8

Abbildung 5: Döffinger Straße 67 9

Abbildung 6: Döffinger Straße 69 9

Abbildung 7: Döffinger Straße 71 9

Abbildung 8: Bachgasse 11

Abbildung 9: Altbach 11

Abbildung 10: Döffinger Straße 12

1. VORBEMERKUNG

1.1 Einleitung Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde Grafenau führt seit vielen Jahren erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch. Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Döffingen“ ist seit 2005 abgerechnet.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Dätzingen“ wurde die Abrechnung 2015 vorgelegt.

Im Sanierungsgebiet „Hofstetten/Dätzinger Straße“ ist zwischenzeitlich der neue zentrale Marktplatz hergestellt und das von der Gemeinde erworbene Gebäude Hofstraße 12 als Rathaus erweitert und umgebaut. Die Abrechnung wurde im Juli 2016 vorgelegt.

Die Gemeinde Grafenau weist in einigen Bereichen deutlichen Handlungsbedarf auf. Die Gemeinde hat deshalb für das Gebiet „Ortskern Dätzingen II“ einen Aufnahmeantrag in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beim Land gestellt und wurde aufgenommen.

Zur Vorbereitung der Sanierung hat die Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Durch Bestandsaufnahme und Analysen soll das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt und davon abgeleitet, ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet entwickelt werden. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz ISEK) ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen.

Die Vorbereitung der Sanierung wurde durch Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 05.07.2017 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 13.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet am 16.05.2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gegeben.

Nun hat die Gemeinde Grafenau festgestellt, dass weitere Teilflächen deutlichen Handlungsbedarf angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet aufweisen. Daraufhin hat die Gemeinde beschlossen, ergänzende Vorbereitende Untersuchungen für diese Teilflächen durchzuführen.

Die ergänzende Vorbereitung der Sanierung wurde durch Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 18.07.2018 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Grafenau hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Durchführung der ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse dieser Untersuchungen zusammen.

Bezüglich grundsätzlicher weitergehender Erläuterungen zum Sanierungsverfahren wird auf den Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ verwiesen.

2. BESTANDSAUFNAHME

Grundlage jeder räumlichen Planung ist eine fundierte Bestandserhebung und Bestandsanalyse der örtlichen Rahmenbedingungen. Die bei der Gemeinde vorliegenden Informationen wurden analysiert und bewertet. Zusätzlich wurde das vorhandene Material in einigen Bereichen ergänzt. Bei Ortsbegehungen wurde Bildmaterial zur Veranschaulichung von Stärken und Schwächen gesammelt.

Folgende Faktoren wurden erfasst:

- **Lage des Untersuchungsgebietes in der Gemeinde**
- **Städtebaulich-architektonische Merkmale**
  (Ortsbild/Gesamtensemble/Gebäudebestand)
- **Gebäudeeinstufung**
  (Gebäudezustand/Gebäudenutzung)
- **Städtebauliche und strukturelle Missstände**
  (strukturell/funktional/städtebaulich-räumlich/architektonisch)

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets/örtliche Planungen

Das Untersuchungsgebiet liegt östlich angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ und nördlich der Döffinger Straße. Es umfasst im Osten die Flurstücke mit den Gebäuden Döffinger Str. 65 bis 71 und im Norden erstreckt es sich um die Bachgasse mitsamt Gebäude Nr. 3 (Backhaus) und Nr. 4 sowie die Döffinger Straße 88.

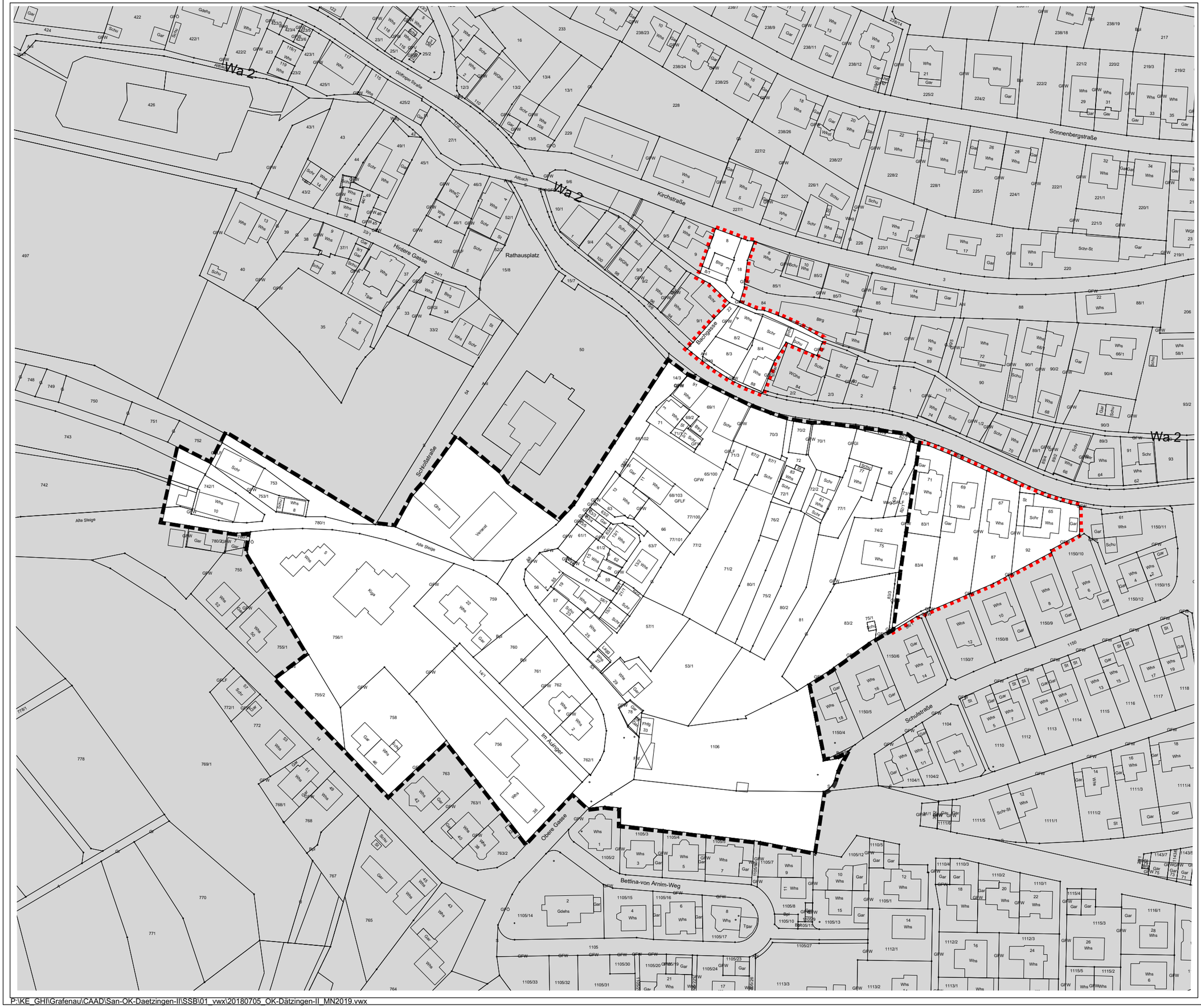
Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über rund 0,5 ha.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet südlich der Döffinger Straße als gemischte Baufläche, nördlich der Döffinger Straße und die Bachgasse als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Gebiet ist im Wesentlichen unbeplanter Innenbereich und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich Bachgasse 3 ist vom qualifizierten Bebauungsplan „Kirchstraße westlicher Teil“ erfasst und als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Teile des Gebiets waren bereits Gegenstand des abgerechneten Sanierungsgebiets „Ortskern Dätzingen.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und das bereits beschlossene Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ sind aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich.



Gemeinde Grafenau

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Ortskern Dätzingen II"

Lageplan zur ergänzenden vorbereitenden Untersuchung

Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 37 668 m²

Abgrenzung Erweiterung
Gesamtfläche: 4 896 m²

0 5 10 25 50

N

M 1:1500
Stuttgart
09.07.2018

Bader / Konzi

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

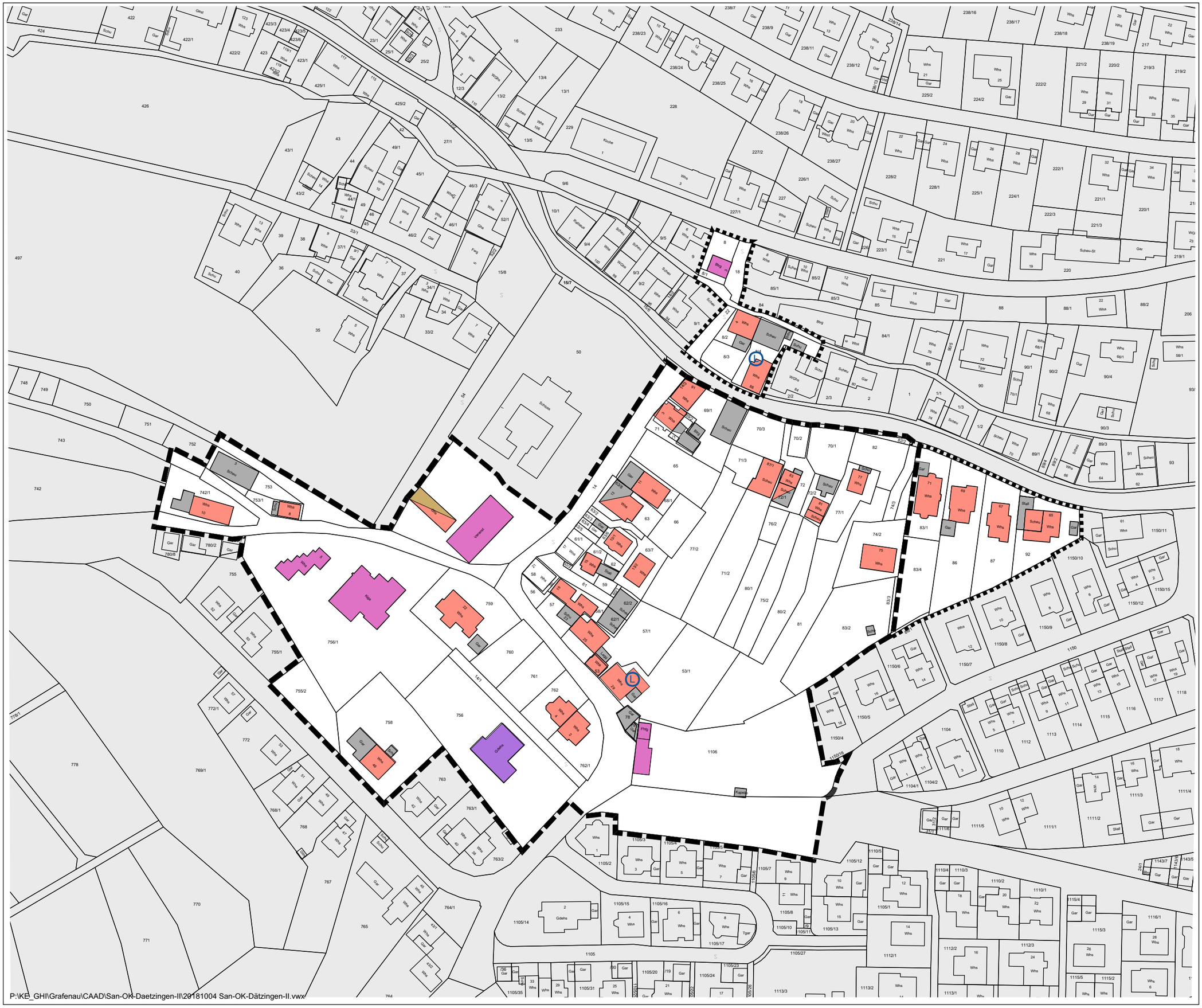
P:\KE_GHI\Grafenau\CAAD\San-OK-Daetzingen-II\SSB\01_vwx\20180705_OK-Dätzingen-II_MN2019.vwx

2.2 Gebäudenutzung

Innerhalb des zu untersuchenden Gebietes dominiert die Wohnnutzung.

Die Gebäude Döffinger Straße 65 bis 71 und 88 und die Bachgasse 4 werden als reine Wohngebäude genutzt. Das Gebäude Döffinger Straße 88 ist leerstehend und wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich im Untersuchungsgebiet das kommunale Backhaus (Bachgasse 3).

Die Gebäudenutzung ist in nachfolgendem Plan dargestellt.



Gemeinde Grafenau

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Dätzingen II"

Gebäudenutzung

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Einzelhandel, Dienstleistungen
- Arzt, medizinische Dienstleistungen
- Gastronomie, Hotel, Ferienwohnung
- Handwerk, Gewerbe
- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 4 897 m²

Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 37 668 m²

0 5 10 25 50

M 1:1500
Stuttgart
08.10.2018

Bader / Konzi / Kretschmer

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

2.3 Gebäudezustand

Die Bewertung des Gebäudezustandes wurde durch eine Außenbegehung im September 2018 nach folgenden Kriterien erhoben:

- Keine oder geringe Mängel: Neubauten oder umfassend erneuerte Gebäude, kurzfristig keine Maßnahmen erforderlich
- Mittlere Mängel: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich
- Erhebliche Mängel: Aufwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich
- Schwere Mängel, Erhalt fraglich: Modernisierung und Instandsetzung nur durch teilweise konstruktive Erneuerung möglich; Erneuerung unwirtschaftlich oder nicht mehr möglich/Abbruch empfohlen.

Dabei wurde insbesondere auch der energetische Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Außentüren) beurteilt.

Das Gebäude Döffinger Straße 65 weist keine ersichtlichen Mängel, die Döffinger Straße 67 und 69 weisen mittlere Mängel, das Gebäude Döffinger Straße 71 und die Bachgasse 4 weisen geringe Mängel auf. Das Gebäude Döffinger Straße 88 lässt mittlere Mängel vermuten. Das Backhaus, Bachgasse 3, weist erhebliche Mängel auf.

Abbildung 1: Döffinger Straße 88

Quelle: KE

Abbildung 2: Backhaus (Bachgasse 3)

Quelle: KE

Abbildung 3: Bachgasse 4

Quelle: KE

Abbildung 4: Döffinger Straße 65

Quelle: KE

Abbildung 5: Döffinger Straße 67

Quelle: KE

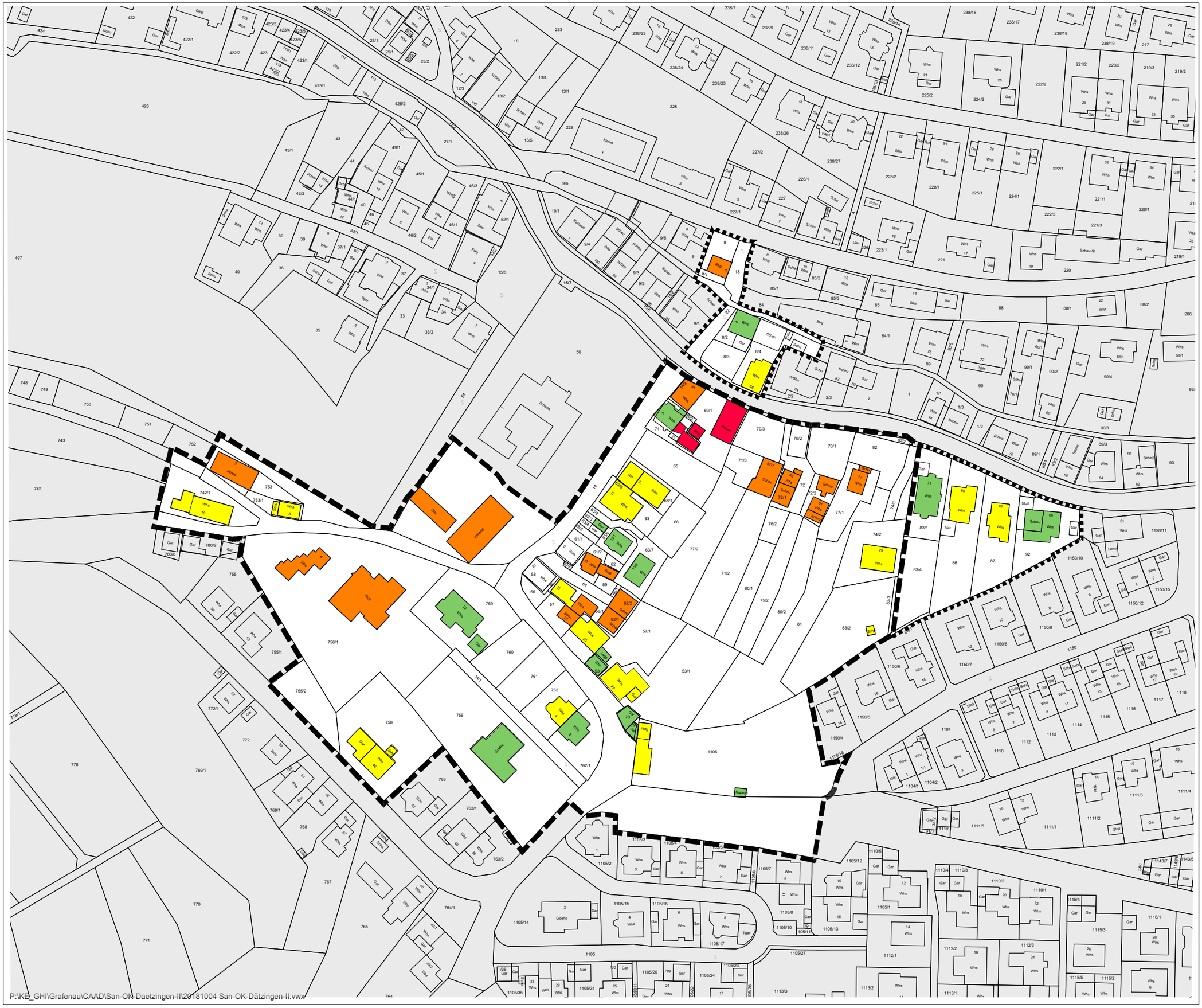
Abbildung 6: Döffinger Straße 69

Quelle: KE

Abbildung 7: Döffinger Straße 71

Quelle: KE

Das Ergebnis der Bewertung ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



Gemeinde Grafenau

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Dätzingen II"

Gebäudezustand

Gebäudezustand

- keine/geringe Mängel
- mittlere Mängel
- erhebliche Mängel
- schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 4 897 m²

Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 37 668 m²

0 5 10 25 50

M 1:1500
Stuttgart
08.10.2018

Bader / Konzi / Kretschmer

N

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

2.4 Zustand Straßen, Verkehr

Die im Untersuchungsgebiet liegende Bachgasse ist in einem mangelhaften Zustand. Gehwege sind teilweise nicht vorhanden. Die Bachgasse hat eine innerörtliche Erschließungsfunktion.

Abbildung 8: Bachgasse

Quelle: KE

Der Altbach ist für die Bürgerinnen und Bürger von Dätzingen nicht zugänglich.

Abbildung 9: Altbach

Quelle: KE

Die Döffinger Straße (L 1182) ist eine Verbindungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Im Bereich Döffinger Straße 88/89 sollte die Gehwegsituation verbessert werden.

Abbildung 10: Döffinger Straße

Quelle: KE

3. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Juli / August 2018 insgesamt 18 Fragebögen an die Eigentümer und 3 Fragebögen an die Mieter im Untersuchungsgebiet verschickt.

Es wurden folgende Themen abgefragt:

- Stellplatzsituation
- Gebäudezustand
- Geplante Maßnahmen am Gebäude
- Durchführungszeitraum
- Geschätzter Kostenaufwand
- Gebietsbewertung (Schwer- und Schwachpunkte des Ortskerns)
- Wunsch nach einem Beratungstermin.

Insgesamt konnten 12 Fragebögen der Eigentümer (67 %) und 1 Fragebögen der Mieter (33 %) ausgewertet werden. Von den angeschriebenen 21 Bürgerinnen und Bürger haben somit rund 62 % geantwortet.

Im Folgenden sind die Ergebnisse repräsentativ dargestellt und mittels Diagrammen wird die Veranschaulichung erleichtert.

Fragebogen zur geplanten Sanierung
„Ortskern Dätzingen II" in Grafenau

1. Allgemeine Angaben

Objekt (Straße / Hausnummer / Flurstück): _____

Eigentümer: _____

Anschrift: _____

Tel. / Email: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Nutzung des Gebäudes: ☐ eigengenutzt ☐ vermietet ☐ verpachtet

2. PKW / Stellplätze

Anzahl der PKW für Ihre Einheit: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/ Carport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen Raum

3. Gebäudezustand

☐ Sehr gut ☐ gut ☐ befriedigend ☐ mangelhaft ☐ abbruchreif

4. Was haben Sie für Maßnahmen in den nächsten Jahren geplant?

Planen Sie Sanierungsmaßnahmen am Gebäude / an der Wohneinheit? ☐ ja ☐ nein

☐ Dach ☐ Fassade ☐ Fenster ☐ Elektroinstallation ☐ Sanitärausstattung

☐ Heizung ☐ Böden / Türen ☐ Grundrissänderung / Umbau ☐ Abbruch / Neubau

☐ Umnutzung ☐ Anbau / Ausbau ☐ Bau von Garagen / Stellplätzen ☐ weder noch

☐ Sonstiges: _____

5. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

☐ 2018 ☐ 2019 ☐ 2020 ☐ 2021 ☐ zu späterem Zeitpunkt

6. Geschätzter Kostenaufwand

☐ unter 5.000 € ☐ 5.000 € - 10.000 € ☐ 10.000 € - 25.000 €

☐ 25.000 € - 50.000 € ☐ 50.000 € - 100.000 € ☐ über 100.000 €

7. Schwerpunkte / Schwachpunkte

Wo sehen Sie die Schwerpunkte / Schwachpunkte des Gebiets und was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden (Anregungen / Wünsche)?

_____

_____

_____

_____

8. Beratung

Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? ☐ ja ☐ nein

Diese Angaben sind zum jetzigen Zeitpunkt unverbindlich und verpflichten nicht zur Durchführung der Maßnahmen. Alle Angaben werden von der Gemeinde und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) vertraulich behandelt.

Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 15.12.2017 an das Rathaus zurück oder senden Sie ihn an:

BMA Grafenau
Hofstetten 12
71120 Grafenau

Bei Fragen wenden Sie sich an das Bauamt der Gemeinde, Herrn Buck, Tel.: 07033 / 403 - 20 oder an die KE, Frau Bader, Tel. 0711 / 6454 - 2220.

Wir bedanken uns für Ihre Mitwirkung!

Auswertung der Fragebogenaktion

Bei der Frage der Selbsteinschätzung des Zustands des Gebäudes gaben die meisten Eigentümer an, dass sich das Gebäude in einem sehr guten bis guten Zustand befindet. Nur ein Eigentümer schätzt den Zustand als befriedigend ein.

Insgesamt möchten die Eigentümer zweier Gebäude Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Gebäude umsetzen. Hierunter wurden die Erneuerung der Heizung, des Balkons und der Fassade genannt, aber auch eine Umnutzung ist geplant. Der geschätzte Kostenaufwand liegt zwischen 5.000 € und 25.000 €. Die Maßnahmen sollen 2019 bzw. 2020 umgesetzt werden.

Zum heutigen Zeitpunkt sind zwei Eigentümer an einem Beratungstermin interessiert.

Die Befragten hatten zudem folgende Anregungen bzw. Wünsche:

- Fehlende öffentliche Parkierung
- Erschließung rückwärtiger Grundstücke gewünscht
- Absenkung Kanaldeckel (Behebung erwünscht)

3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juli 2018 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 17 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Knapp 80 % der kontaktierten Behörden, Verbände und Unternehmen (13 Antworten – 76 %) gaben eine Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ab.

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Träger öffentlicher Belange	**Anregungen/Hinweise**
Unitymedia GmbH Stellungnahme vom: **18.09.2018**	Gegen die o. a. Planung haben wir **keine Einwände.** Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebaulastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaulastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o. g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebaulastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Insofern weist die Unitymedia BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Netze BW GmbH Ludwigsburg (EnBW) Stellungnahme vom: **13.08.2018**	Im Geltungsbereich sind teilweise noch Freileitungen zur elektrischen Versorgung vorhanden. Sollten bei der Sanierungsmaßnahme Straßenausbauten vorgesehen sein, planen wir die Anlieger von Freileitung auf Erdkabel umzustellen. Ansonsten haben wir zu den Planungen weder Bedenken noch Anregungen.
Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Stellungnahme vom: **17.09.2018**	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,** **die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,** **die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine **3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken** <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks sowie der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk). Diese werden im zentralen bis nordöstlichen Teil des Plangebietes von quartären Lockergesteinsablagerungen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im Bereich des Auenlehms ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasser-flurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. 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. Im Bereich der Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. wegen Sulfatgesteinslösungen im Untergrund von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sicker-schächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Im Bereich der Gesteine des Unteren Muschelkalks ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 19 <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Planungsgebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. <u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.
Landratsamt Böblingen **Bau- und Umweltschutzamt** Stellungnahme vom: **20.09.2018**	**<u>Naturschutz</u>** Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Ortskern Dätzingen II wurde mit Bescheid vom 05.04.2018 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Nun soll das Sanierungsgebiet um weitere Bereiche (vgl. Lageplan der KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 09.07.2018) erweitert werden. Die untere Naturschutzbehörde möchte in diesem Zusammenhang auf das Erfordernis der Beachtung des speziellen Artenschutzes in Bezug auf später mögliche Vorhabenrealisierungen in Folge geänderter Entwicklungsplanung hinweisen.

	Insbesondere soll auch auf die mögliche Betroffenheit der Naturdenkmale „Kastanie im Schloss, 81150540003“, „Eiche am Kutscherweg, 81150540002“ sowie die „Trockenmauern am Schlosspark Dätzingen, 172191153545“ verwiesen werden. Weiter befinden sich noch nicht bebaute Grünbereiche im Erneuerungsgebiet, welche artenschutzrechtlich zu berücksichtigendes Potenzial aufweisen können. Dieses ist vor der Realisierung baulicher Vorhaben abzuarbeiten. **<u>Landwirtschaft</u>** Zu dem oben genannten Vorhaben wurde die Landwirtschaft bereits im November 2017 angehört. Nun wurden zwei weitere Bereiche in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. Auch in den neuen Bereichen befinden sich, unseres Wissens, keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Öffentliche landwirtschaftliche Belange sind, unseres Erachtens, von dem geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. **<u>Baurecht</u>** Zum gegenwärtigen Planungsstand können aus baurechtlicher Sicht nur wenige Anregungen und Hinweise gegeben werden. Wir weisen darauf hin, dass am 30.07.2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten ist. Mit dieser Gesetzesnovelle ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) und damit abwägungsrelevant geworden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wir bitten daher diesen Belang mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen. Unter Hinweise sollten folgende Texte aufgeführt werden: 1. Die Vorschriften des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) sind zu beachten und einzuhalten. Dies bedeutet, dass gemäß § 4 Abs. 1 EWärmeG mindestens 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken sind. 2. Die Vorschriften der Energiesparverordnung (EnEV) sind zu beachten und einzuhalten. Dem Landratsamt Böblingen – Bauen und Gewerbe – ist gemäß § 16 Abs. 1 EnEV innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung oder Inbetriebnahme des Gebäudes ein Energieausweis entsprechend der Anlage 6 und 7 der EnEV unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes vorzulegen. 3. Hinsichtlich einer städtebaulichen Neuordnung empfehlen wir für die Bestandsanalyse auch eine solar-energetische Analyse. 4. Hinsichtlich neuer Flurstückzuschnitte empfehlen wir vorab die historisch begründete Baulasten auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und gegebenenfalls die Löschung über das Landratsamt zu beantragen. Es ist zu beachten, dass es in dem Untersuchungsbereich unter Denkmalschutz stehende Gebäude gibt. Diese sind entsprechend darzustellen. In der Planung ist darauf Rücksicht zu nehmen.

20

	Immissionsschutz Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Erkenntnisse über Vorhaben oder Planungen, welche für das Sanierungsgebiet derzeit von Bedeutung sein könnten. Wir empfehlen jedoch im Sinne einer (freiwilligen) Lärmminderungsplanung die Belastungssituation der Anwohner durch Verkehrslärm tags und nachts ausgehend vom Verkehr auf der Döffinger Straße (L 1183) zu erheben, um im Rahmen der Sanierung mögliche Verbesserungen zu prüfen und umzusetzen. **Wasserwirtschaft** Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung Gegen die Erweiterung bestehen keine Bedenken, die Stellungnahme vom 08.12.2017 behält ihre Gültigkeit und ist auf die Erweiterung anzuwenden. Bodenschutz Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub grundsätzlich zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend nach seiner Qualität und Eignung getrennt einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Altlasten Keine Bedenken. Grundwasserschutz Keine Bedenken. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Grundwassermessstellen sind nicht bekannt. Am Rand des Plangebietes liegt eine Erdwärmesondenanlage, Flurstück-Nr. 772, Obere Gasse 53. Alle Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz /Starkregen Keine Bedenken. Oberflächengewässer Im Bereich des nördlich der Döffinger Straße gelegenen Entwicklungsgebietes verläuft der Altbach. Die allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung sind zu berücksichtigen. Demnach sollen natürliche Gewässer erhalten bleiben und nicht naturnahe Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen na-	21

	turnahen Zustand zurückgeführt werden. Die Gemeinde Grafenau hat aus diesem Grund für den Altbach einen Gewässerentwicklungsplan aufgestellt (2000). Dieser wird zurzeit aktualisiert. Es wird angeregt die Entwicklungsflächen für die Gewässerentwicklung zu nutzen oder einen mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifen für die Gewässerentwicklung freizuhalten. Entsprechend der Richtlinien des Umweltministeriums für die Förderung wasserwirtschaftlicher Vorhaben (Förderrichtlinien Wasserwirtschaft 2015 – FrWw 2015) sind Aufwendungen für die Planung und Bauleitung, den Erwerb von Gewässerentwicklungsflächen und für Vorhaben zur naturnahen Entwicklung von Gewässern bis zu 85 % förderfähig. <u>Hochwasser</u> Das Entwicklungsgebiet liegt im Bereich der Döffinger Straße teilweise und im Bereich zwischen Kirchstraße und Döffinger Straße innerhalb des in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) dargestellten Überschwemmungsgebiets (HQ_{100}-Fläche) und innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (HQ_{extrem}-Fläche) des Altbachs. Die Döffinger Straße sowie die angrenzenden Flurstücke können bei Hochwasserereignissen ab HQ_{10} bis HQ_{extrem} überströmt werden. Die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete sind zu berücksichtigen. Aufgrund des Hochwasserschutzgesetzes II (WHG, seit 05. Januar 2018 in Kraft) sind in Hochwasserrisikogebieten (HQ_{extrem}-Flächen) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Mindestvorgaben). Bauliche Anlagen dürfen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. In festgesetzten Überschwemmungsbieten (HQ_{100}-Flächen) im Innenbereich ist die Überplanung bebauter Innenbereichslagen, für die kein qualifizierter BBP existiert, nicht vom Planungsverbot erfasst. Allerdings sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere folgende Anforderungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung auch und gerade für den Innenbereich zu berücksichtigen sind: • die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, • die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und • die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Diese 3 Belange sind zwingend in der Abwägung zu berücksichtigen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}-Fläche) ist die Errichtung oder Erweiterung einzelner baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die Kommune kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 und § 78a Absatz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet im Einzelfall nur dann genehmigen, wenn

22

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. nachteilige Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, extrem

<u>Starkregen</u>

Es wird empfohlen, ergänzend zur vorliegenden Hochwassergefahrenkarte eine Starkregengefahrenkarte von einem Fachbüro erstellen zu lassen und eine Starkregenrisikoanalyse vorzunehmen. Beides sollte in ein kommunales Starkregenmanagementkonzept eingehen und bei den vorbereitenden Untersuchungen „Ortskerns Dätzingen II“ berücksichtigt werden.

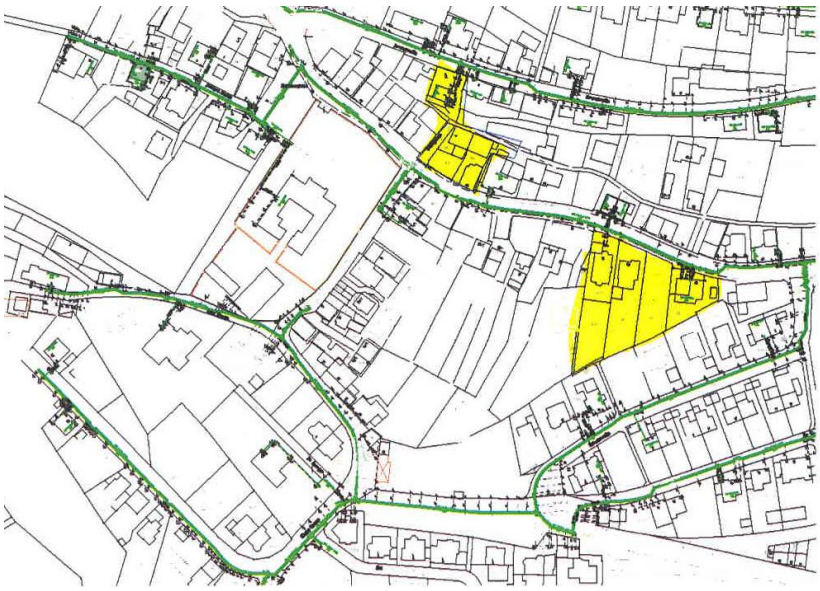
Die Erarbeitung eines kommunalen Starkregenmanagementkonzeptes ist nach den o. g. Förderrichtlinien Wasserwirtschaft, Abschnitt III förderfähig. Das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - berät gerne dazu.

<u>Straßenbau</u>

Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen die Umgestaltungsarbeiten im Ortskern der Gemeinde Dätzingen.

Auf Grundlage des Planes ist die Ortsdurchfahrt Landesstraße 1183 nicht direkt betroffen, wenn im Nachgang weitere Umgestaltungsarbeiten im Bereich der Landesstraße noch in Erwägung gezogen werden sollten, sind diese mit dem

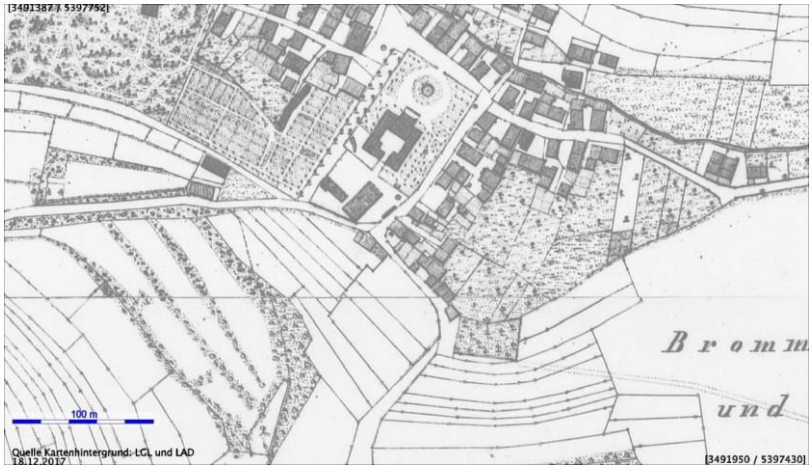
	Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Böblingen - Amt für Straßenbau - abzustimmen.
Gemeinde Aidlingen Stellungnahme vom: **01.08.2018**	Die **Belange** der Gemeinde Aidlingen **sind nicht** berührt.
Bürgermeisteramt Magstadt Stellungnahme vom: **10.08.2018**	Die Gemeinde Magstadt sieht sich aktuell nicht als betroffen an. Wir wünschen viel Erfolg und bitten um weitere Beteiligung.
Stadt Sindelfingen **Abt. Stadtplanung Stadtentwicklung und Bauen** Stellungnahme vom: **06.09.2018**	Die Belange der Stadt Sindelfingen werden durch die Sanierungsmaßnahmen nicht tangiert. Es werden dazu **keine Anregungen oder Bedenke**n vorgebracht.
Stadtverwaltung Weil der Stadt **Stadtbauamt, Bauleitung, Stadtplanung** Stellungnahme vom: **14.08.2018**	Die Stadt Weil der Stadt hat zur Sanierungsmaßnahme **keine Bedenken oder Anregungen.**
BUND **für Umwelt und Naturschutz, Ortsgruppe Magstadt/Grafenau** **Herrn Schmid** Stellungnahme vom: **30.09.2018**	Wir haben keine Einwendungen gegen das Sanierungsvorhaben, auch wenn sich uns die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nicht zwingend erschließt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in dem Gebiet Quellen und Feuchtwiesen befinden, was auf Amphibien schließen lässt. Außerdem vermuten wir, dass einige alte Schuppen und ältere Gebäude als Fledermausquartiere im Sommer genutzt werden. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen wären also vorzusehen.

Verband Region Stuttgart Stellungnahme vom: **20.08.2018**	Den vorbereitenden Untersuchungen stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ_{100} – Bereich darstellt.
Stadtwerke Sindelfingen Stellungnahme vom: **07.09.2018**	Seitens der Stadtwerke Sindelfingen GmbH gibt es gegen die Sanierungsmaßnahme **keine Einwände.** Der Sachverhalt bleibt seit unserem Schreiben vom 18.12.207 unverändert. 1. Wir sind daran interessiert, nach wirtschaftlicher Prüfung, das Telekommunikations-Glasfasernetz der Stadtwerke Sindelfingen in Teilbereichen des Gebiets zu erweitern. 2. Bitte planen Sie mit der Neupflanzung von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern den vorgegebenen Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stamm und Versorgungsleitung ein und verwenden sie einen entsprechenden Wurzelschutz. 3. Wir gehen davon aus, dass die Leitungen auch zukünftig in öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Eine Überbauung der Leitungs- und Kabeltrassen ist unzulässig. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Zur weiteren Absprache wenden Sie sich bitte an Hr. Kolar, Tel.: 07031 6116-112, Mail: j.kolar@stadtwerke-sindelfingen.de. **Vorabinformation – Abbildung ersetzt keine Plansauskunft** Vor Durchführung von Baumaßnahmen wie Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Eintreiben von Pfählen und sonstigen Arbeiten im Erdreich muss sich jeder Verantwortliche frühzeitig vor Baubeginn anhand von Planunterlagen über die Lage der im Bau- und Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen und Leitungen Kenntnis verschaffen. 

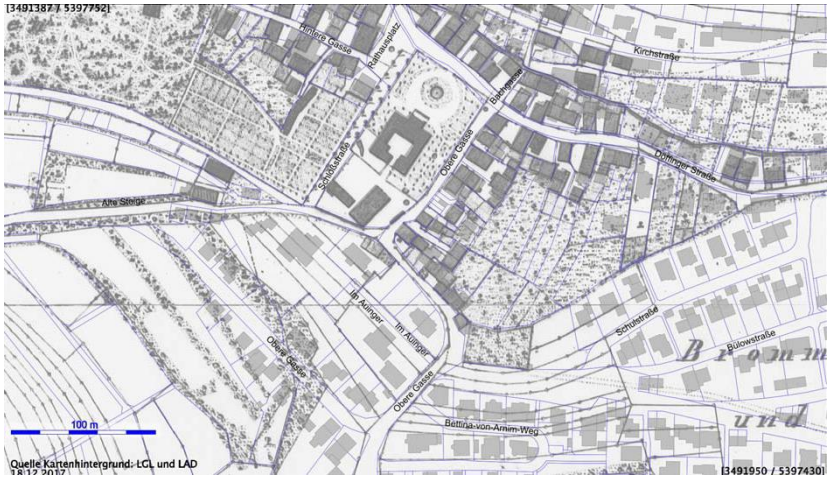
Regierungs-präsidium Stuttgart **Abteilung Wirtschaft und Infra-struktur** Stellungnahme vom: **25.09.2018**	<u>Raumordnung</u> Die Sanierungsziele und Maßnahmen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Soweit diese der im Regionalplan festgestellten Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nicht entgegenstehen, bestehend aus raumordnerischer Sicht **keine Bedenken** gegen das Sanierungsgebiet. <u>Landwirtschaft</u> Vorgesehen ist die Sanierung im Bereich des Ortskerns in Grafenau - Dätzingen. Durch nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch Maßnahmen wie Innenentwicklung und Nachverdichtung, Stärkung der Wohnfunktion, Instandsetzung von Gebäuden, Aktivierung von Leerständen, Gestaltung und Schaffung öffentlicher Flächen soll die innerörtliche Nutzung optimiert werden. Es ist Zielsetzung der Gemeinden, in Anbetracht des Flächenverbrauchs durch städtebauliche Verbesserungen zu einer gesteigerten Attraktivität und damit Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete beizutragen. Dies wird von uns **ausdrücklich begrüßt**. Aus unserer Sicht sind die nachfolgenden landwirtschaftlichen Belange darzustellen: Das Gebiet liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und nicht im Außenbereich. Innerorts könnten sich hier allerdings auch aktive landwirtschaftliche Hofstellen befinden; wir bitten dies im Detail mit der ULB abzuklären und ggf. zu berücksichtigen. Eine **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich** ist durch das Vorhaben selbst **nicht erkennbar**. Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Lage von Grafenau am Rande des Heckengäus die Gemarkung in der **Flurbilanz** weitgehend als **Vorrangflur Stufe II** eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrar-strukturellen Merkmale gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe II sollten ausgeschlossen bleiben (LEP). Um die Belastung landwirtschaftlicher Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen** möglichst **keine Ackerflächen** (im Außen-bereich) in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.

	Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung. <u>Straßenwesen und Verkehr</u> Abteilung 4 meldet Fehlanzeige. <u>Umwelt</u> Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen. Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf. Für Rückfragen stehen Ihnen Frau Sabine Zipperer, Referat 56, Tel.: 0711/904-15632, Email: sabine.zipperer@rps.bwl.de und Herr Andreas Schmitz, Referat 55, Tel.: 0711/904-15502, Email: andreas.schmitz@rps.bwl.de zur Verfügung.	
Regierungspräsidium Stuttgart **Landesamt für Denkmalpflege** Stellungnahme vom: **17.09.2018**	Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes beinhaltet ein Kulturdenkmal sowie ein weiteres, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswertes Gebäude. Die Döffinger Straße ist wichtig für die Grundrissstruktur des Ortes. Sie verband als ehemalige Poststraße Böblingen und Calw. Noch in der Oberamtsbeschreibung von 1850 heißt es von der Bebauung an der Landstraße, dass dort „einige hübsche Häuser […] [dem Ort] ein freundliches Aussehen [verleihen]“. Heute sind südlich der Döffinger Straße (Nrn. 73, 79 und 85) Teile der rahmenden Straßenbebauung bereits verloren gegangen.	27

28



Württembergische Flurkarte von 1830



Überlagerung der württembergischen Flurkarte mit dem heutigen Katasterplan

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die folgendes <u>Kulturdenkmal</u> der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bachgasse 3: § 2 DSchG

Gemeindebackhaus, eingeschossiger giebelständiger Massivbau,

verputzt, Fachwerkgiebel, Satteldach, kassettiertes Türblatt, 1860.

Der Bau folgt im Typus den schon in der 1. Hälfte des Jahrhunderts

verbreiteten, seit dem Erlass von 1835 vermehrten Gemeindebackhäusern,

deren Errichtung aus Gründen der Holzersparnis sowie zur Verringerung der Feuergefahr verfügt wurde.

Es handelt sich somit um ein kulturgeschichtliches Zeugnis, das

Aufschluss gibt über eine typische Einrichtung, die die ländliche

Lebensweise vielfach bis heute bestimmt.

Daraus ergibt sich das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung

aus heimatgeschichtlichen Gründen.

Das folgende erhaltenswerte Gebäude ist ein weiterer wichtiger Zeuge der Bau- und Siedlungsgeschichte in Dätzingen. Es zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistung, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur sollte sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieses als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekts ist zudem wichtig für die ortsgeschichtliche Entwicklung von Dätzingen im 17. / 18. Jahrhundert. Sie

ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Döffinger Straße 88:

Wohnhaus eines eh. Gehöfts, giebelständiger zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau auf massivem Sockel, Geschossvorsprünge, Satteldach, 17. /

18. Jahrhundert.

Hinweis auf das bäuerliche Bauen und Wohnen im Dorfkern.

30

Der denkmalpflegerische Werteplan für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale

gem. DSchG, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.

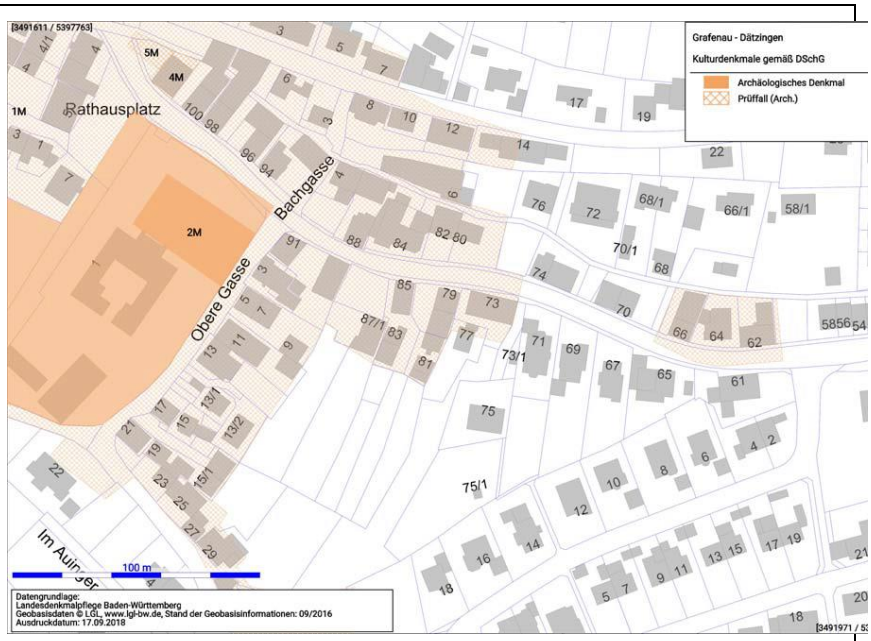
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[…] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[…] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Dätzingens erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** ist nachfolgender Prüffall mitzuteilen:

• Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Dätzingen (Prüffall, 1M,

siehe Kartierung)



Für den als Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Ortsbereich von Dätzingen muss der Denkmalbestand zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsentwicklung und Ortsgeschichte im Einzelfall noch geprüft werden.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungs-trassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 84.2, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de), eingereicht werden.

Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Fundstellen gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist ein-verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hinge-wiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

	Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf erhaltenswerte Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

4. ZUSAMMENFASSUNG BESTANDSAUFNAHME/BESTANDSANALYSE

4.1 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

Das Gebäude Döffinger Straße 88 ist für die Gemeinde Grafenau von zentraler Bedeutung. Durch einen möglichen Erwerb und anschließenden Abbruch des Gebäudes könnte es der Gemeinde gelingen, die verkehrliche Situation an der Engstelle Döffinger Straße 88 / 89 zu verbessern und damit den verkehrlichen, städtebaulichen Missstand zu beheben. Eine Verbreiterung des Gehweges wäre dann denkbar.

Zudem kann durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme das Backhaus mit Hilfe von Finanzhilfen des Landes umfassend modernisiert werden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, private Eigentümer mit Zuschüssen bei einer Gebäudemodernisierung zu unterstützen.

Eine Grundstücksneuordnung bzw. Innenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Döffinger Straße 65 bis 71 in Anlehnung an den westlich angrenzenden Neuordnungs- bzw. Innenentwicklungsbereich ist vorgesehen.

4.2 Sanierungsziele

Aus den städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet und den übergeordneten Zielen der Gemeinde Grafenau werden folgende, weitere Sanierungsziele, zu den bisher vorhandenen Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Ortskern Dätzingen II“, abgeleitet:

1. Erhalt und Pflege der wertvollen, historischen Bausubstanz:
   - Modernisierung des Backhauses (Bachgasse 3)
2. Städtebauliche Erneuerung – Erhalt, Aufwertung und Belegung des Ortskerns:
   - Bewahrung des Ortsbildes durch Modernisierung und Instandsetzung der privaten und öffentlichen Gebäude. Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes unter Berücksichtigung ortsbildprägender Gestaltungselemente.
   - Sicherung und Stärkung des Wohnens im bebauten Bestand.
3. Bausubstanz und Gebäudepotenziale:
   - Durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen die Wohnqualität und die Energieeffizienz der Gebäude entscheidend verbessert werden.

4. Behutsame Nachverdichtung von innerörtlichen Bauflächen:

   - Die behutsame Nachverdichtung rückliegender Bereiche kann einen weiteren Beitrag zur Flächeneinsparung leisten.

Aufgrund der Untersuchungen konnten folgende Sanierungsschwerpunkte lokalisiert und definiert werden:

1. <u>Neuordnungsbereiche</u>

„Rückbereich Döffinger Straße“

- „Innen vor Außen“
- Neuordnung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen zur Schaffung neuer Bauplätze.

2. <u>Verkehrsflächengestaltung</u>

„Bachgasse“ und „Döffinger Straße“

- Anpassung und Aufwertung der Verkehrsflächen (gestalterisch und substanziell)
- Durch Freilegung Döffinger Straße 88 Verkehrsflächengestaltung Döffinger Straße
- Teilweise Neubau von Fußwegen
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität durch Gestaltungsmaßnahmen
- Schaffung besserer Erreichbarkeit / Zugänglichkeit Altbach

3. <u>Modernisierungs- und Revitalisierungsbereich</u>

„Bachgasse“ und „Döffinger Straße“

- Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz (energetisch und substanziell) - differenziert nach Intensität der Maßnahme
- Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes
- Modernisierung Backhaus

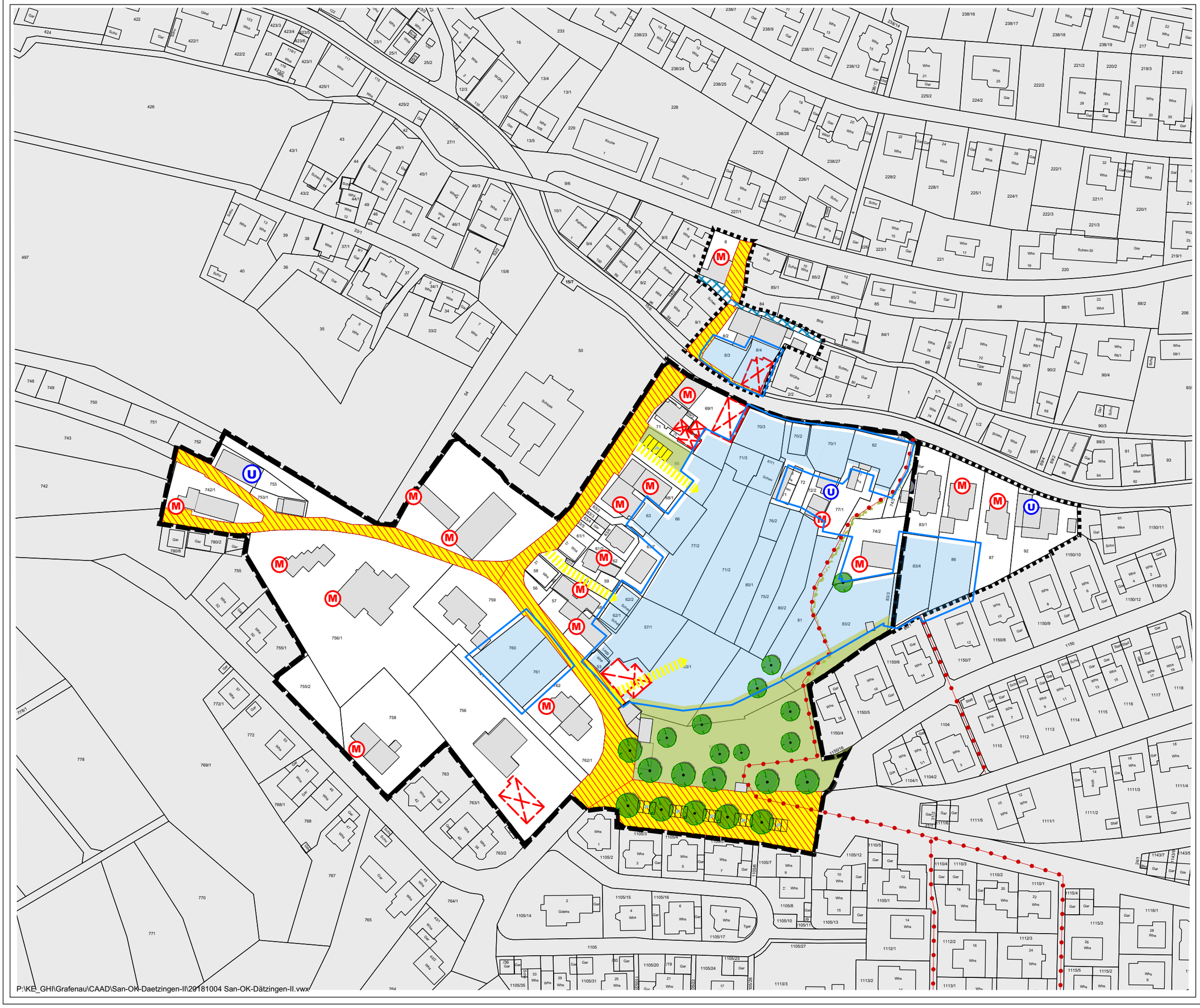
Aus den vorhandenen Missständen und daraus resultierenden Sanierungszielen ergeben sich folgende notwendige Sanierungsmaßnahmen:

- Modernisierung Backhaus (Bachgasse 3)
- Freilegung Gebäude Döffinger Straße 88
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Bachgasse und Randbereiche Döffinger Straße)

- Neuordnung und Herstellung einer Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Döffinger Straße 65 bis 71 zur Schaffung neuer Bauplätze
- Schaffung besserer Erreichbarkeit / Zugänglichkeit Altbach

4.3 Neuordnungskonzept

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung Grafenaus, der Bestandsaufnahme im Gebiet, der Beteiligung der Betroffenen und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, wurde das nachstehende Neuordnungskonzept für das Erneuerungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ weiterentwickelt. Dieses Neuordnungskonzept dient als Selbstbindungsplan für die Gemeinde Grafenau und setzt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Ortskern Dätzingen II“.



Gemeinde Grafenau

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Dätzingen II"

Neuordnungskonzept / Maßnahmen

Gebäude

- Rückbau
- Modernisierung
- Umnutzung
- Neuordnungsbereich

Grünflächen

- Neugestaltung
- Baumpflanzung / Baumbestand
- Bessere Zugänglichkeit Altbach

Verkehrsanlagen

- Neugestaltung Verkehrsbereiche
- Fußwegeneubau
- mögliche Anbindung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 4 897 m²

Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 37 668 m²

0 5 10 25 50

M 1:1500
Stuttgart
08.10.2018

Bader / Konzi / Kretschmer

N

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

5. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Die förderfähigen Kosten der im Untersuchungsgebiet notwendigen Maßnahmen sind in der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ berücksichtigt (vgl. Sachstandsbericht 2018)

6. ERGEBNIS/SATZUNG

6.1 Ergebnis

Die KE hat im Auftrag der Gemeinde Grafenau für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ ergänzende vorbereitende Untersuchungen nach § 136 ff BauGB durchgeführt. Beim Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in einer Intensität vorliegen, die eine einheitliche Vorbereitung und zügige gebietsbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse zur Folge hat. Für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet konnte eine gute Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Nutzer festgestellt werden. Auch die Träger öffentlicher Belange haben keine erheblichen Bedenken vorgebracht.

Mit den ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen für den Teilbereich östlich des Sanierungsgebietes und nördlich der Döffinger Straße wurden die Voraussetzungen für das ergänzende Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Dätzingen II“ in Grafenau für die 1. Erweiterung geschaffen.

In dem Bericht zu den Untersuchungen wird festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Dätzingen II“ in Grafenau für die 1. Erweiterung liegen damit vor.

Die vorgesehenen Maßnahmen erfordern den Abbruch des Gebäudes Döffinger Straße 88, die Modernisierung des Backhauses (Bachgasse 3), die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Bachgasse und Randbereiche Döffinger Straße) und die Neuordnung und Herstellung einer Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Döffinger Straße 65 bis 71 zur Schaffung neuer Bauplätze. Diese Maßnahmen können überwiegend nur mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer realisiert werden.

Die Umsetzung der vorgenannten Sanierungsziele ist für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Grafenau von hoher Bedeutung.

6.2 Beschlussanträge (Vorschlag KE)

Dem Gemeinderat der Gemeinde Grafenau wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse der ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das von der KE im Bericht der ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen als Ergebnis dargestellte, weiterentwickelte Neuordnungskonzept entsprechend Plan 4 Seite 37 wird die Grundlage für die Sanierungsdurchführung bilden. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Dätzingen II“ in Grafenau wird entsprechend Plan 5 Seite 42 beschlossen.

6.3 Sanierungssatzung

Gemeinde Grafenau

Landkreis Böblingen

Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Dätzingen II“ in Grafenau

(Sanierungssatzung „Ortskern Dätzingen II“)

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenau in seiner öffentlichen Sitzung am 17.10.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Das mit Satzungsbeschluss vom 16.05.2018, rechtsverbindlich seit dem 30.05.2018 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ wird um die im Lageplan dargestellte Fläche erweitert. Der Bereich der Gebietsänderung (Erweiterung) ist in beigefügtem Lageplan vom 08.10.2018 gepunktet dargestellt.

Maßgebend für die neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan vom 08.10.2018 gestrichelt und gepunktet dargestellte äußere Abgrenzungslinie. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

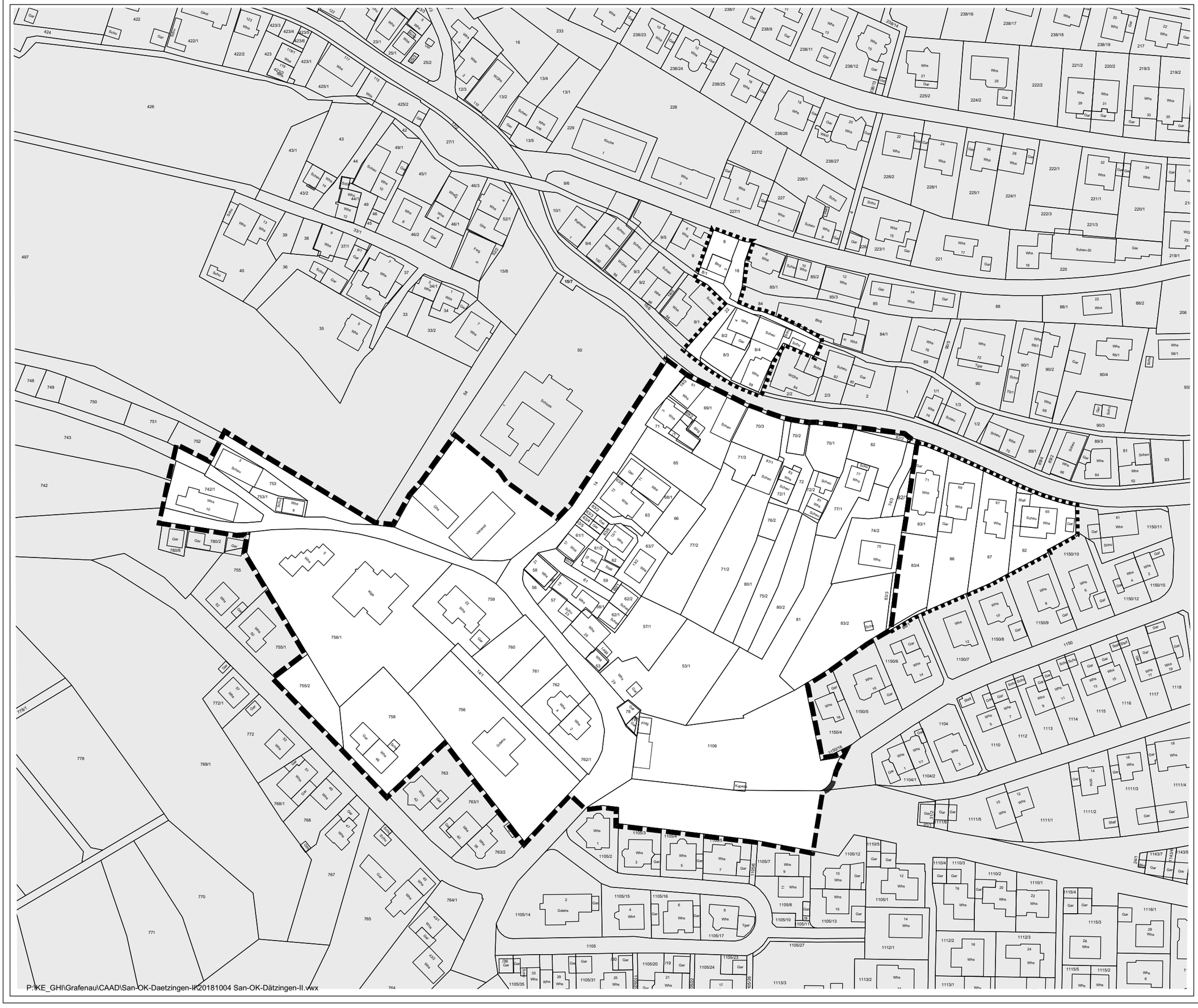
Grafenau, den

.....

Martin Thüringer

Bürgermeister

Anlage: Abgrenzungsplan



Gemeinde Grafenau

Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Dätzingen II"

Lageplan zur Satzung über die 1. Änderung der Sanierungssatzung "Ortskern Dätzingen II"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
"Ortskern Dätzingen II"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss: .....

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Grafenau, den .....

.....
Martin Thüringer
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: .....

Abgrenzung Erweiterung
Gesamtfläche: 4 897 m²

Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 37 668 m²

0 5 10 25 50

M 1:1500
Stuttgart
08.10.2018

Bader / Konzi

N

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart