

Stadt Neubulach

### Bebauungsplan „Angelwiesen“ 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

#### Sachstand

Die öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

#### Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Calw 15.02.2021	<p>(...)</p> <p>3. Anregungen</p> <p>3.1 Städtebau</p> <p>Die Nachverdichtung wird begrüßt. Wir gehen davon aus, dass anderweitig ausreichend Flächen für das Spielen der Kinder vorhanden sind.</p> <p>Die Festsetzung für die Höhe wird ja explizit für dieses Grundstück festgelegt. Wir regen an, einen konkreten Bezugspunkt zu benennen.</p> <p>(...)</p> <p>3.3 Naturschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den Änderungen. Es sind keine Biotope oder/oder Schutzgebiete betroffen. Noch aktueller Kenntnis sind Artenschutzbelange sind nicht betroffen.</p> <p>Wir begrüßen den Vorstoß, die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal als Wohnbaufläche festgelegte Fläche in Nutzung zu nehmen, um die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen umzusetzen.</p> <p>3.4 Landwirtschaft</p> <p>Da es sich hier um eine Änderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, werden agrarstrukturelle Belange nicht tangiert. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge eines anderen Neubaugebietes wurde auf einem in ca. 170m nördlich gelegenen Grundstück ein Spielplatz errichtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bezug der Höhen auf die jeweils angrenzende Erschließungsstraße hat sich mittlerweile bewährt und gewährleistet ein harmonisches Einfügen einer Neubebauung in die Umgebung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 09.02.2021</p>	<p>3      Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen zur Geotechnik werden nachrichtlich in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---	---

	<p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen (Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik 04.02.2021</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren, Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, bitten wir um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn. Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, bitten wir Sie, den Vorhabenträger darauf</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an die ausführende Baufirma weitergegeben.</p>

	hinzuweisen, sich frühzeitig mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung zu setzen (Mindestens 6 Monate vor Baubeginn).	
Handwerkskammer Karlsruhe 26.01.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
Netze BW 26.01.2021	<p><b>Stromversorgung</b> - Ansprechpartner Herr Mück: Auf dem Flurstück Nr. 341/1 verlaufen 0.4-kV und 20-kV- Erdkabel der Netze BW. Wir bitten Sie die 20-kV Erdkabel Lage-richtig in den Bebauungsplan zu übernehmen. Für eine Leitungsauskunft wenden Sie sich bitte an: Leitungsauskunft Esslingen Rennstraße 4 73728 Esslingen Tel.: 0711 289-53650 Fax.: 0711 289- 1369 E-Mail: Leitungsauskunft-mittel@netze-bw.de Auf dem benachbarten Flurstück Nr. 341/2, das im Besitz der Netze BW ist, befindet sich eine Umspannstation sowie zahlreiche Erdkabel. Wir bitten Sie, einen Passus in den Textteil aufzunehmen der uns zu jeder Zeit einen Zugang über das Flurstück Nr. 1139 ermöglicht. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Sie müssen von Überbauungen und Bäumen freigehalten werden. Die Kosten für eine eventuelle Umlegung sind vom Verursacher zu übernehmen.</p> <p><b>Erdgasversorgung</b> - Ansprechpartner Herr Müller: Im Grafenweg und dem Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich derzeit keine Gasleitungen der Netze BW. Es ist Jedoch geplant unser Erdgasnetz in Altbulach im Grafenweg zu erweitern. Eine Versorgung des Bauplatzes wäre somit von der geplanten Gasleitung möglich. Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Leitung wird lagerichtig in den Bebauungsplan (Planzeichnung) übernommen. Ebenso werden die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend um einen Passus zu Leitungs- und Zugangsrechten ergänzt. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, sodass von § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit dem betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2021 (Telefonat mit Herrn Mück) abgestimmt. Da den vorgebrachten Anregungen wie gefordert entsprochen wird, gibt es seitens des Einwenders keine erneuten Anregungen oder Bedenken zu der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Stadt Wildberg 15.01.2021	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Bundeswehr 12.01.2021	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Vodafone BW 13.01.2021	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Gemeinde Neuweiler 12.01.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
----------------------------------	---------------------------------	----------------

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 28.01.2021	<p>Im Besonderen will ich hier auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B Punkt 1.40 hinweisen. Das Blatt ist im Anhang beigelegt. Dort steht, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig sind. Wenn ich das richtig verstehe würde dies bedeuten, dass eine Grenzbebauung mit einer Garage oder Carport zum Grundstück im Norden, Flurstück 343/5 möglich wäre. Diese Grenzbebauung lehne ich aus verschiedenen Gründen ab:</p> <p>- Entlang dieser Grenze laufen nach meiner Information seit ca. 3 Jahren die Versorgungsleitungen für die bestehende Trafostation. Diese Tatsache, bzw dieser Grunddienst muss beim Verkauf dem neuen Eigentümer mitgeteilt werden, da diese Tatsache sicher den Wert des Grundstücks senkt. Ich gehe auch davon aus, dass die Bebauung mit einer Garage über diesen Leitungen rechtlich nicht möglich ist. Die ungefähre Position der Leitungen, nach meinem Kenntnisstand, habe ich auf beigelegtem Plan einskizziert.</p> <p>- Eine Grenzbebauung entlang dieser Grenze würde den Wert von Flurstück 343/5 senken. Dort ist eine Grenzbebauung bis jetzt nicht möglich, und auch nicht sinnvoll. Das Grundstück 343/5 würde aber durch die Grenzbebauung Wert auf der Südseite verlieren.</p> <p>Auch zur Verkehrsfläche im Osten hin sollte ein entsprechender Abstand eingehalten werden, da die Zufahrt zur Garage von Flurstück 343/5 schon so, sehr eng ist. Bitte lassen Sie diese Punkte noch in den geänderten Bebauungsplan für das Grundstück einfließen. (...)</p>	<p>Die Leitungen werden lagerichtig in den Bebauungsplan (Planzeichnung) übernommen. Ebenso werden die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend um einen Passus zu Leitungs- und Zugangsrechten ergänzt. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, sodass von § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit dem betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2021 (Telefonat mit Herrn Mück) abgestimmt. Da den vorgebrachten Anregungen wie gefordert entsprochen wird, gibt es seitens des Einwenders keine erneuten Anregungen oder Bedenken zu der Planung.</p> <p>Die Regelungen der LBO zu Abstandsflächen sind auf jedem Grundstück einzuhalten (auch auf 343/5). Durch die Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 343/1 wird ein Abstand von ca. 3,0m zum Nachbargrundstück 343/5 gewährleistet, in dem eine Bebauung nicht möglich ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Zufahrtssituation zur Garage von Flst. 343/5 wird sich durch die BP-Änderung nichts ändern, da die Flurstücksgrenze zwischen 343/1 und 1139 in der jetzigen Form bestehen bleibt. Die Regelungen der LBO zu Abstandsflächen sind auf jedem Grundstück einzuhalten.</p>