

Bebauungsplan

„Steinmäuren“

Verfahren nach § 13b BauGB

In Rosenfeld

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2019 wurde für den Entwurf des Bebauungsplans "Steinmäuren" in Rosenfeld die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.01.2020 bis 24.02.2020 durchgeführt. Einer Fristverlängerung bis zum 02.03.2020 wurde zugestimmt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Behörden:	22.01.2020			
Regierungspräsidium Tübingen		19.02.20	ja	ja
Landratsamt Zollernalbkreis		24.02.20	ja	ja
Regionalverband Neckar-Alb		02.03.20	ja	ja
Sonderbehörden:				
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe, Bergbau		21.02.20	ja	ja
Infrastrukturunternehmen:				
Deutsche Telekom Technik GmbH		23.01.20	nein	nein
TI Teleplan Ing. Büro GmbH		-	-	-
Netze BW GmbH		29.01.20	ja	ja
Kommunal- und Zweckverbände				
Zweckverband Kleiner Heuberg		-	-	-
Nachbarkommunen:				
Stadt Geislingen		27.01.20	nein	nein
Gemeinde Vöhringen		03.02.20	nein	nein
Stadt Haigerloch		25.02.20	nein	nein
Gemeinde Dietingen		27.01.20	nein	nein
Stadt Sulz a.N.		-	-	-
Gemeinde Dautmergen		-	-	-
Stadt Oberndorf a.N.		-	-	-

Gemeinde Zimmern unter der Burg		-	-	-
Gemeinde Epfendorf		-	-	-
Auslegungen in der Gemeinde				
Bürger 1		16.02.20	ja	ja
Bürger 2		20.02.20	ja	ja

II. STELLUNGNAHMEN

Regierungspräsidium Tübingen	
<p>Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 19.02.2020</p> <p>I. Belange der Raumordnung In der nördlichen Bauzeile des Plangebiets wird eine verdichtete Bauweise angestrebt (Mehrfamilienhäuser, auch mit kleineren Wohnungen). Aus Sicht der Raumordnung wird dies begrüßt.</p> <p>Es stellt sich jedoch die Frage, warum nicht eine Fläche, die bereits im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, bzw. eine Teilfläche davon, entwickelt wird. Hierzu wird um Auskunft gebeten. Ebenso um die Vorlage des Abwägungsprotokolls.</p> <p>Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Belange der Landwirtschaft Mit dem Bebauungsplan wird ca. 1 ha landwirtschaftliche Fläche neu überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Die Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II dargestellt, somit handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Bedeutung für den ökonomischen Landbau wichtig, und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben, bzw. nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Im Rahmen einer erforderlichen Abwägung sind landwirtschaftliche Belange dementsprechend ordnungsgemäß zu berücksichtigen.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegenüber der Umwidmung weiterer landbauwürdigen Flächen, sofern kein tatsächlicher Bedarf für die Ausweisung weiterer Bauflächen besteht. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht sind zur</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf der Gemarkung Rosenfeld gibt es lediglich drei geplante Wohnbauflächen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rosenfeld West → bereits bebaut 2. Hinter Lau → wird für eine mögliche Gewerbeerweiterung frei gehalten 3. Weingärten - Schlosser III: <p>Die Flurstücke in diesem Bereich sind jedoch in privatem Besitz. Die Stadt Rosenfeld versucht seit langer Zeit die Grundstücksverhandlungen voran zu treiben. Diese Maßnahme ist jedoch sehr zeitintensiv. Um jedoch zeitnah den dringend erforderlichen Wohnraum schaffen zu können, wurde im Vorfeld des Verfahrens mit den Behörden eine Fläche gesucht, welche sich für ein 13b-Verfahren eignet. Dabei hat man sich auf das Gebiet „Steinmäuren“ geeinigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Diese (zeitlich befristete) Rechtsgrundlage wurde geschaffen, um den Städten und Gemeinden den bestehenden Wohnraumangel durch Verfahrensbeschleunigung beheben zu helfen, indem Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau überplant werden dürfen. In dem beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Wie oben bereits erläutert, besitzt die Stadt Rosenfeld keine Flächen für eine Wohngebietserweiterung mehr. Aufgrund vielfacher Anfragen, muss dringend weiterer Wohnraum geschaffen werden. Durch eine verdichtete Bauweise wird zumindest versucht, die Flächenumwandlung auf ein minimales zu beschränken.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche</p>

<p>Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zunächst die ausweislich der zur Verfügung stehenden Luftbilder vorhandenen Baulücken zur Bebauung zu nutzen.</p> <p>Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sind für die Realisierung ggfs. naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen planextern keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur I und II) in Anspruch zu nehmen.</p> <p>III. Belange des Naturschutzes Von der Höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Bei den innerörtlichen Baulücken versucht die Stadt Rosenfeld ebenfalls seit langer Zeit die Verhandlungen voranzutreiben. Dies erweist sich jedoch ebenfalls als eine sehr langwierige Aufgabe. Um den jungen Familien Rosenfelds dennoch zeitnah Wohnraum bieten zu können, hat man sich für die Aufstellung dieses Verfahrens entschieden.</p> <p>Kenntnisnahme. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag nicht erforderlich</p>

Landratsamt Zollernalbkreis	
Stellungnahme des Landratsamt vom 24.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735): Keine Bedenken.</p> <p>Forstwesen (Ansprechpartner: Herr Beck, Tel.: 92-1579): Unsere Belange werden weder durch die Baumaßnahme direkt noch durch mögliche Ausgleichsmaßnahmen berührt.</p> <p>Abfallwirtschaft (Ansprechpartner: Frau Gallinaro, Tel.: 92-1382): Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, • die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, • das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, • es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, • bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, • Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. <p>Sonstige Hinweise: Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p> <p>Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772) Bodenschutz (vorsorgender) Aus Sicht des Bodenschutzes wird das Vorhaben als kritisch eingestuft. Laut Bodenbewertung der Leistungsfähigkeit der Böden nach dem aktuellen Leitfaden der LUBW, sind die vorhandenen Böden mit einer Wertstufe von 2,17 in der vierstufigen Skala als durchschnittlich gut zu bewerten. Da keine Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden geplant ist wird empfohlen, den auszubauenden Boden einer sinnvollen Folgenutzung auf landwirtschaftlichen Flächen oder zu Rekultivierungszwecken zuzuführen anstatt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nebenstehende Anregung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die nötigen Maße werden eingehalten. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p>Alle Grundstücke sind direkt über eine Durchfahrtsstraße anfahrbar.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen. Die Folgenutzung des Oberbodens wird im Rahmen der Erschließungsplanung</p>

<p>den ohnehin vorhandenen Oberboden im Vorhabengebiet aufzuschütten.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung <u>Rechtsgrundlagen:</u> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Stadt Rosenfeld.</p> <p>Aufgrund der Größe des Gebietes besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht. In diesem Rahmen ist das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt abzustimmen.</p> <p><u>Feststellungen:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Regelungen im Bebauungsplan „Steinmäuren“ zu begrüßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Niederschlagswasserbeseitigung soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgen. - es ist ein Hinweis auf Gründächer enthalten. - Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. - die Dacheindeckung darf keine Stoffe enthalten, die schädlich für das Grundwasser bzw. für ein Oberflächengewässer sein können, wie z. B. Kupfer, Blei oder Zink. <p>Folgende Regelungen fehlen bzw. sind widersprüchlich und sollten ergänzt / korrigiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkrete Angabe, wie die Niederschlagswasserbeseitigung realisiert werden soll: <p>Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass anfallendes Niederschlagswasser auf jedem Baugrundstück zurückgehalten (Versickerungsmulde oder Retentionsbecken) und gedrosselt in die Kanalisation abgegeben werden soll. Dies entspricht nicht den Vorgaben einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 WHG. Lediglich der Notüberlauf sollte an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dies ist zwingend im Bebauungsplan zu korrigieren.</p>	<p>weiter geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird in den textlichen Festsetzungen, sowie in der städtebaulichen Begründung beschrieben. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem LRA abgesprochen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stadt Rosenfeld besitzt keine gemeindeeigenen Flächen in unmittelbarer Umgebung des Gebiets, auf denen eine Entwässerungsanlage realisiert werden könnte. Daher, und aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des bestehenden Mischwasserkanals in der Panoramastraße, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden muss. Ein Trennsystem im Gebiet ist nicht sinnvoll, da es an die bestehenden Leitungen</p>
--	--

<p>In den Begründungen zum Bebauungsplan unter Punkt 4 „Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser“ sowie in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 4 „Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist angegeben, dass für die Entwässerung nicht das Straßenentwässerungssystem genutzt werden darf. Weiter heißt es, dass anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an den Kanal abzugeben ist. Hier wird nicht eindeutig klar, was für ein Kanal (Schmutz- oder Regenwasserkanal) gemeint ist. Ein Regenwasserkanal wird in beiden Textteilen nicht aufgeführt.</p> <p>- Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.</p> <p>- Eine Retention ist gemäß DWA-A 117 und LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.</p> <p>- Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).</p> <p><u>Hinweise / Empfehlungen</u> Die Untere Wasserbehörde empfiehlt eine Entwässerungsanlage für das gesamte Plangebiet zu errichten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.</p> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).</p> <p><u>Verkehrswesen (Ansprechpartner: Frau Dehner, Tel.: 92-1494):</u></p>	<p>(Mischwasserkanal) angeschlossen wird. Lediglich der Notüberlauf der einzelnen Rückhaltemaßnahmen wird an den Mischwasserkanal angeschlossen.</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussage ist falsch. Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Wohngebiet mit intakten Entwässerungseinrichtungen an. Im Plangebiet fällt das Gelände zur freien Landschaft hin ab. Mit „wild abfließendem Wasser“ / Hangwasser ist somit nicht zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird im nördlichen Bereich eine verdichtete Bauweise (Mehrfamilienhäuser) angestrebt. Hier ist zu beachten, dass ausreichend Stellplätze (über der gesetzlichen Mindestanforderung) zur Verfügung stehen, um einem dauerhaften Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen vorzubeugen.
Die Anlage eines Gehwegs wird ausdrücklich befürwortet.

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

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

Begründung:

Die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen sind unzureichend, da bisher nur eine unzureichende artenschutzrechtliche Prüfung und keine ausreichend genaue Abarbeitung der Umweltbelange erstellt wurde.

Dieser Bebauungsplan, dessen Aufstellungsbeschluss am 19.12.2019 kurz vor Ablauf der Rechtskraft des BauGB §13b noch die Frist gewahrt hat, umfasst ein in den Außenbereich hinein ragendes Plangebiet von ca. 1,2 ha.

Das Gebiet ist weder aus dem Regionalplan noch aus dem FNP entwickelt.

Regionalplanerisch handelt es sich um ein Schutzgebiet für die Bodenerhaltung. Das Gebiet liegt zudem in einem regionalen Grünzug (VRG).

Die Planung „Steinmäuren“ berührt aus naturschutzfachlicher Sicht beruhigte Übergangszonen zur freien Landschaft. Weiter östlich grenzen hochwertige Streuobstbestände an. Zudem zeichnen sich die hier anstehenden Böden durch besondere Wertigkeit aus.

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

Im überplanten Bereich liegen zwar keine rechtskräftig ausgewiesenen Biotope oder Schutzgebiete, jedoch ist bekannt, dass die hier in Anspruch genommenen Offenlandlebensräume ein wichtiges Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse bilden.

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

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Kenntnisnahme

Der ursprüngliche Artenschutzbeitrag beruhte auf einer Habitat-Potenzial-Analyse. Es erfolgten weitergehende Untersuchungen im Jahr 2020.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Regionalverband Neckar-Alb abgestimmt. Der Regionalverband ist aufgrund der planerischen Unschärfe im Originalmaßstab sowie der geringen Gebietsgröße mit der Planung einverstanden.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen von 6 Begehungen im Jahr 2020 untersucht. Die Ergebnisse sind dem überarbeiteten Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Die Nutzung des Gebietes durch Vögel und Fledermäuse als Nahrungshabitat wurde durch weitere Begehungen im Jahr 2020 untersucht.

Kenntnisnahme, durch diverse Festsetzungen wird versucht, die Versiegelung auf

<p>Artenschutz: Für das Gebiet muss eine fachlich fundierte und nachvollziehbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter bzw. besonders geschützter Arten erstellt werden.</p> <p>Aufgrund der oben bereits erwähnten Bedeutung der Flächen als Nahrungshabitat wird eine vollumfängliche artenschutzfachliche Prüfung empfohlen, die insbesondere den Anforderungen an eine fachlich fundierte Erfassung der ornithologischen Situation entsprechend Methodenstandard Südbeck et al genügt.</p> <p>Die hier erfolgten beiden Übersichtsbegehungen genügen nicht den fachlichen Standardvorgaben, um eine fundierte Aussage zum Artenschutz (Vögel, Fledermäuse) zu treffen.</p> <p>Auf diesen Punkt wird besonders hingewiesen, da im Jahr 2020 aufgrund des besonders milden Winters mit einer frühen Vogelbrut zu rechnen ist.</p> <p>Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334) Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p> <p>Nebenbestimmungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte 	<p>ein unabdingbares Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Der ursprünglich auf einer Habitat-Potenzial-Analyse beruhende Artenschutzbeitrag wurde durch die Ergebnisse aus weitergehenden Untersuchungen im Jahr 2020 ergänzt und überarbeitet.</p> <p>Es erfolgte im Jahr 2020 eine avifaunistische Untersuchung des Gebietes. Die Kartiertermine orientierten sich dabei an die Methodenstandards nach Südbeck et al. Die Ergebnisse sind im überarbeiteten Artenschutzbeitrag dargestellt.</p> <p>Die beiden Erfassungen im Jahr 2019 dienten einer ersten Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange und einer Abschätzung des Habitat-Potenzials. Im Jahr 2020 erfolgten weitere Begehungen bezüglich der unterschiedlichen Artengruppen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Untersuchungen zur Avifauna wurden am 06.04.2020 begonnen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nebenstehenden Punkt sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
---	---

<p>Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.</p> <p>5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</p> <p><u>Technischer Bauverständiger (Ansprechpartner: Frau Schmidt, Tel.: 92-1312):</u> Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Steinmäuren".</p> <p>Hinweis: Es wird angeregt die Rohfußbodenhöhe statt der Fertigfußbodenhöhe als EFH zu definieren.</p> <p><u>Landwirtschaftl. Belange (Ansprechpartner: Frau Fehrenbach-Neumann, Tel.: 92-1944):</u> Das Landwirtschaftsamt hat Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.</p> <p>Das Plangebiet ist nicht aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flurstücke Nr. 1394 bis 1399 sind dort als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.</p> <p>Durch die Planungen sind fruchtbare Ackerflächen betroffen, die laut Flurbilanzkarte als Vorrangfläche der Stufe II eingestuft sind. Diese Flächen sind für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verwaltung sieht die EFH als sinnvollen Bezugspunkt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Diese (zeitlich befristete) Rechtsgrundlage wurde geschaffen, um den Städten und Gemeinden den bestehenden Wohnraumangel durch Verfahrensbeschleunigung beheben zu helfen, indem Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau überplant werden dürfen. In dem beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Aufgrund vielfacher Anfragen, muss dringend weiterer Wohnraum geschaffen werden. Durch eine verdichtete Bauweise wird zumindest versucht, die Flächenumwandlung auf ein minimales zu beschränken.</p>
---	--


<p>Des Weiteren befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung der landwirtschaftliche Betrieb Sülzle mit Tierhaltung. Bezüglich der Geruchsimmissionen ist der Abwehranspruch dieses Betriebes zu beachten.</p> <p>Eventuell notwendige Ausgleichs- bzw. CEF- Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets sind im Vorfeld mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regionalverband Neckar-Alb	
Stellungnahme des Regionalverbandes vom 02.03.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet am Ortsrand von Rosenfeld ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und im Regionalplan ist in diesem Bereich teilweise ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet) festgelegt. Die Betroffenheit des Vorranggebiets liegt gerade noch im Bereich der planerischen Unschärfe, so dass sich bezüglich keine Bedenken ergeben.</p> <p>Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann nur eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern/ha erwartet werden. Für Rosenfeld beträgt die im Regionalplan vorgesehene Bruttowohndichte 55 Einwohner/ha. Wir verweisen im Weiteren auf unsere Hinweise, die wir im Rahmen der Voranfrage per E-mail vom 29.10.2019 mitgeteilt haben regen an, den Anteil der Mehrfamilienhäuser zu erhöhen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern ist hoch, daher wird der Anregung nach mehr Geschosswohnungsbau im Plangebiet nicht nachgekommen. Dennoch wird der Gedanke einer verdichteten Bauweise in Rosenfeld an anderer Stelle weiter verfolgt.</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 21.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<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 Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation (Unterjura). Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Planungsrecht mitaufgenommen.</p> <p>s.o.</p>

<p>gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</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>Kenntnisnahme</p>
<p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Deutsche Telekom	
Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 23.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

	
	<p>Beschlussvorschlag nicht erforderlich</p>

Netze BW

Stellungnahme der Netze BW vom 29.01.2020

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird je nach Lastenentwicklung die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Hierfür benötigen wir einen Stationsplatz mit einer Fläche von 5,0 m x 4,0 m. Einen geeigneten Stationsplatz haben wir im beigefügten Plan entsprechend eingezeichnet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu errichten. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma auszuführen zu lassen.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und dxf/ dwg.



Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Der Anregung wird gefolgt.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Beschlussvorschlag

obiger Vorgehensweise wird zugestimmt

Stadt Geislingen	
Stellungnahme der Stadt Geislingen vom 27.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
der oben genannte Bebauungsplan berührt unsere Aufgabenbereiche nicht. Wir haben daher keine Bedenken bzgl. der Aufstellung.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag nicht erforderlich

Gemeinde Vöhringen	
Stellungnahme der Gemeinde Vöhringen vom 03.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Von Seiten der Gemeinde Vöhringen werden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag nicht erforderlich

Stadt Haigerloch	
Stellungnahme der Stadt Haigerloch vom 25.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
Nach Prüfung der Unterlagen zum Bebauungsplan kann ich feststellen, dass die Belange der Stadt Haigerloch nicht berührt sind. Insofern werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag nicht erforderlich

Gemeinde Dietingen	
Stellungnahme der Gemeinde Dietingen vom 27.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
wir teilen Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Steinmäuren“ in Rosenfeld mit, dass die Gemeinde Dietingen von den Planungen nicht ersichtlich tangiert wird und gegen die Planungsabsichten keine Bedenken und Einwände äußert.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag nicht erforderlich

Bürger 1

Stellungnahme des Bürger 1 vom 16.02.2020

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Steinmäuren" in Rosenfeld vom 24.01.2020 aus nachfolgend aufgeführten Gründen:

I. Grundsätzliches

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung weitere Neubaugebiete wie „Steinmäuren“ auszuweisen ist nach aktuellen Erkenntnissen in keiner Weise zielführend, ganz zu schweigen der ökologischen Nachhaltigkeit. Noch im Oktober 2019 warnte die STEG bei ihrem Abschlussbericht im Gemeinderat vor großflächigen Leerständen im innerstädtischen Bereich.

- Unbebaute Grundstücke in der Kernstadt Ca. 36.000 m²
- Unbebaute, ungenutzte zusammenhängende Flächen in der Kernstadt Ca. 1.800 m²

Die STEG mahnte an, dass mehr Anstrengungen unternommen werden sollten um Baulücken zu schließen, bevor neue Baugebiete erschlossen werden, da bereits ein Bruchteil der angeführten Flächen zur Abdeckung des benötigten Bedarfs ausreichen würde. Somit könnte man dem Veröden der Kernstadt entgegenwirken.

II. Verkehrsentwicklung und öffentlicher Nahverkehr

Die Lage des Neubaugebiets "Steinmäuren" ist als Erweiterung eines bestehenden Zersiedlungsansatzes Rosenfelds zu sehen mit fehlender Anbindung an die Kernstadt Daraus resultiert eine erhöhte Anforderung an die Mobilität der Bewohner mit mindestens zwei Autos pro Haushalt. Dies führt zu einer starken zusätzlichen Verkehrsbelastung von Lindenstraße, Panoramastraße, Schubartstraße und Brahmweg.

Die östliche Zufahrt in Richtung Panoramastraße führt über einen landwirtschaftlichen Weg, der von Fahrzeugen über 1,5t nicht befahren werden darf. Hier ist nur eine einspurige Verkehrsführung möglich und beim Ausweichen müssen angrenzende Agrarflächen befahren werden. Dieser Weg ist schon jetzt stark frequentiert, obwohl 70% der Fahrzeuge diesen überhaupt nicht befahren dürften!

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der

- Lindenstraße: 1,0 km /12 min. Fußweg

Diese Haltestelle wird allerdings nur sporadisch vom Nahverkehr angefahren.

Es bleiben die Haltestellen

- Taugstein: 1,5 km / 22 min. Fußweg
- Schönbühl: 1,3 km /16 min. Fußweg

Allerdings muss zur Haltestelle Schönbühl bereits oben genannter

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Stadt hat im Rahmen der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die derzeit im Innenbereich vorhanden unbebauten Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum und werden von den Privateigentümern nicht an aktuelle Bauwillige veräußert. Insoweit ist der auch von der Stadt angestrebte Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang realisierbar. Es ist daher sinnvoll und notwendig, weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Wohngebiete auszuweisen.

Die vorgesehene Wohnbebauung „Steinmäuren“ mit ca. 15 Wohnbaugrundstücken stellt eine gewisse Arrondierung der bisherigen Wohnbebauung dar. Der bisherige Weg im nordöstlichen Bereich wird als Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m und mit einem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgebaut. Das mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen zusätzliche Verkehrsaufkommen führt weder zu einer unzumutbaren Belastung der vorhandenen Erschließungsstraßen noch stellt sie eine unzulässige Beeinträchtigung für die vorhandene Wohnbebauung dar. Auch der Fußweg zu den Haltestellen des ÖPNV ist noch zumutbar.

Eventuell notwendige verkehrsrechtliche Maßnahmen können nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden. Dies ist dann vielmehr Aufgabe der unteren Verkehrsbehörde. Wie vorstehend erwähnt, ist im Bereich des geplanten Wohngebiets „Steinmäuren“ eine ausreichende Verkehrserschließung mit Fußweg vorgesehen.

landwirtschaftliche Weg genutzt werden, der vollkommen unbeleuchtet ist und für Fußgänger wegen des starken Autoverkehrs sehr gefährlich. Auf Nachfrage beim Landratsamt soll es auch in Zukunft keine weitere Bushaltestelle im östlichen Bereich der Panoramastraße geben.

Für Kindergarten- und Schulkinder ist der Fußweg in die Kernstadt ebenfalls stramm.

- Zum Eilers Kindergarten: 1,2 km /15 min.
- Zur Kita Regenbogen: 2,0 km /26 min.
- Zu den Schulen: 2,0 km /26 min.

Eine Abkürzung in die Kernstadt gibt es durch die Pflingsthalde, die allerdings unbeleuchtet ist und im Winter auch nicht geräumt wird. Aufgrund der vielen Treppen, die oftmals sehr vereist sind, ist dies eine gefährliche Variante.

III. Geplante Ringstraße Schubertstraße/Brahmsweg

Die geplante Ringstraße ist für ein größeres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und somit abzulehnen.

Die Einfahrt in die Schubertstraße von der Panoramastraße kommend wird durch geparkte Fahrzeuge der Mehrfamilienhäuser Schubertstraße 2 und 4 stark erschwert. Um an den Fahrzeugen vorbeizukommen ist ein durchgängiges Befahren der Gegenfahrbahn notwendig. Entgegenkommende Fahrzeuge, die von der „Ringstraße Schubertstraße“ in Fahrtrichtung Panoramastraße einbiegen, werden erst sehr spät erkannt und es besteht eine erhöhte Unfallgefahr, da kein Ausweichen möglich ist.

Die Einfahrt in den Brahmsweg ist ausgesprochen unübersichtlich und höchst gefährlich für Autofahrer und vor allem Fußgänger. Der Brahmsweg ist sehr schmal (5,20 m), rechtwinklig abknickend, verengend und ohne Gehweg auf beiden Seiten. Entgegenkommende Fahrzeuge kommen nur sehr schwer aneinander vorbei. An einer Stelle befindet sich noch eine äußerst schmale Parkbucht. Die Fahrzeuge nehmen beim Parken automatisch einen Teil des Fahrbahnrandes als Stellfläche mit ein und führen somit zu einer weiteren Fahrbahnverengung.

Der Anschluss an das geplante Baugebiet im Bereich Spielplatz wird ein Gefälle von 30% ergeben. Dies wird besonders bei eingeschränktem Winterdienst zu einer großen Herausforderung für jeden Autofahrer und kann zu unkalkulierbaren Personenschäden führen.

Es besteht keinerlei Sicherheit für Fußgänger. Da sich am Ende des Brahmsweges, direkt am Übergang zum geplanten Baugebiet ein Spielplatz befindet, stellt sich die berechnete Frage, wie die Kinder mit ihren Eltern sicher zum Spielplatz kommen sollen oder ältere Kinder alleine und ungefährdet den Spielplatz erreichen sollen.

Eventuell notwendige verkehrsrechtliche Maßnahmen können nicht im Bebauungsplanverfahren getroffen werden. Dies ist dann vielmehr Aufgabe der unteren Verkehrsbehörde. Wie vorstehend erwähnt, ist im Bereich des geplanten Wohngebiets „Steinmäuren“ eine ausreichende Verkehrserschließung mit Fußweg vorgesehen.



Problematik geplante Ringstraße

IV. landwirtschaftlicher Betrieb Wilhelm Sülzle

Der, an das geplante Baugebiet, angrenzende Sülzle Hof ist der einzige landwirtschaftliche Betrieb in Rosenfeld, der hauptberuflich betrieben wird. Michael Sülzle ist bereits als nachfolgende Generation integriert. Wilhelm Sülzle steckt seit 25 Jahren viel Mühe in seine Böden, um Demeter Qualität zu erreichen. Sein Lohn ist, dass eine Teilfläche dieser Böden jetzt dem Baugebiet zum Opfer fällt Außerdem befürchtet er zu Recht, dass seine Existenz bedroht ist, da die Stadt Rosenfeld

Die derzeit im Innenbereich vorhanden unbebauten Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum und werden von den Privateigentümern nicht an aktuelle Bauwillige veräußert. Insoweit ist der auch von der Stadt angestrebte Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang realisierbar. Es ist daher sinnvoll und notwendig, weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Wohngebiete auszuweisen. Es wird hierbei versucht den Eingriff in Außenbereichsflächen so gering, wie möglich zu

bereits weitere Flurstücke gekauft hat, um möglichst schnell weitere Bauflächen zu realisieren. Die Aussage von Bürgermeister Miller in der Gemeinderatssitzung am 19.12.2019, dass man das Gemeinwohl vor Einzelwohl stellen müsse, grenzt an Impertinenz.

V. Umwelt und Natur

Die landschaftliche Qualität der intakten Agrarfläche ist von besonderer Bedeutung. Die Ackerflächen und Streuobstwiesen werden von vielen unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten besiedelt. Die Besichtigung des Planungsbüros Gfrörer fand im Oktober und November für jeweils 30 Minuten statt. In dieser Jahreszeit sind viele Zugvögel nicht anzutreffen, außerdem befinden sich viele Tiere in der Winterruhe.

Anbei eine Auflistung von besonders schützenswerten Tieren, die auf der roten Liste stehen und im Gebiet Weingarten/Schlösser anzutreffen sind, das an "Steinmauren" grenzt:

- Zauneidechse
- Fledermaus
- Wendehals
- Specht
- Rotmilan
- Baumfalke
- Goldammer
- Gartenrotschwanz
- Star

Besonders die Zauneidechsen (Reptil des Jahres 2020) haben sich am Rand des Baugebiets Weingärten/Schlösser in großer Zahl angesiedelt.

Auszug vom 05.02.2020, Dachverband Deutscher Avifaunisten (DDA) e.V., "Neue Publikation zur Lage der Vogelwelt Deutschlands":

- *„Der deutliche Rückgang heimischer Vögel auf Wiesen, Weiden und Ackern halt weiter an. Vor allem in der Agrarlandschaft halten die Rückgänge an. Im dicht besiedelten Westen und vielen Regionen Süddeutschlands haben artenreiche Vogelmgemeinschaften das Feld bereits geräumt. Dies gilt insbesondere für viele gefährdete Vogelarten wie beispielsweise die Graumammer und der Vogel des Jahres 2020, die Turteltaube. Unter anderem auch ehemals häufige Arten wie die Feldlerche zeigen inzwischen größere Verbreitungslücken.“*

Eine weitere Versiegelung der Agrarflächen trägt dazu bei, dass immer mehr Tierarten aus ihrem Lebensraum vertrieben werden und vom Aussterben bedroht sind. Dies ist besonders besorgniserregend, da weitere Erschließungen von

halten, die hohe Nachfrage lässt jedoch derzeit keine andere Möglichkeit zu.

Der ursprüngliche Artenschutzbeitrag beruhte auf einer Habitat-Potenzial-Analyse. Es erfolgten weitergehende Untersuchungen im Jahr 2020. Der überarbeitete Artenschutz ist Teil der Unterlagen. Weitergehende Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

Bauland in diesem Bereich angedacht sind.

VI. Beschlussfassung des Gemeinderats am 1912.2019

Sei der einstimmigen Abstimmung waren vier Gemeinderäte befangen und deshalb sehen wir hier „eine Verletzung des Mitwirkungsverbots“.

Aus diesem Grund ist die Abstimmung ungültig.

Argumentation:

Elke Jetter:

1. Gemeinderätin und Mitglied im Bauausschuss
2. Ehemann, Kinder und Schwager: Inhaber der Firma Jetter Firmengruppe
3. Maywerke: Ist eine Marke der Jetter Firmengruppe, die Frau Jetter betreibt
4. Schwager von Herrn Jetter gehört das angrenzende Flurstück östlich des geplanten Baugebiets
5. Cousin 1. Grades ist Herr Hartmut Sülzle, direkter Anwohner des Baugebiets Weingärten/Schlösser

Zu Pkt. 1 und 2:

Frau Jetter dürfte nicht Mitglied des Bauausschusses sein, da hier eine direkte Vorteilnahme besteht. Ihr Mann, ihre Kinder und ihr Schwager und zuletzt auch sie selbst haben einen direkten Vorteil durch Entscheidung, die im Bauausschuss getroffen werden. Da einige der aufgeführten Personen Gesellschafter der Jetter Firmengruppe sind und viele Gewerke im Bereich Bauen abdecken, haben sie durch die positive Entscheidung einen klaren Vorteil.

Zu Pkt. 4:

Dem Schwager von Herrn Jetter gehört das angrenzende Flurstück in östlicher Richtung. Hier besteht eine begründete Annahme, dass die Stadt in naher Zukunft dieses Flurstück kaufen wird, zumal die Stadt Vorkaufsrecht hat. Wertsteigerung von ca. 2€ auf 20€/qm. Es ist bekannt, dass die Stadt bereits damit beschäftigt ist umliegende Flurstücke aufzukaufen, um möglichst bald weitere Bauflächen auszuweisen. Dies widerspricht der Aussage von Bürgermeister Miller, dass die Erweiterung Richtung Süden/Pfingsthalde stattfinden soll. Nach allen Fehlaussagen, die wir in letzter Zeit erhalten haben besteht hier keine Glaubwürdigkeit mehr.

Zu Pkt. 5:

Herr Sülzle ist direkter Anwohner des Gebiets, das lt. Flächennutzungsplan erschlossen werden sollte und hat hiermit einen direkten Nutzen, falls das

Nach Rücksprache mit dem Kommunalamt kann von keiner Befangenheit der Gemeinderäte ausgegangen werden. Die Beschlüsse wurden demnach rechtskonform gefasst.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

Baugebiet an anderer Stelle entsteht. Hier sehen wir ganz klar einen Vorteil für Herrn Sülzle durch Einflussnahme von Frau Jetter. Außerdem ist uns bekannt, dass Herr Sülzle schon seit einiger Zeit aktiv Einfluss auf die Flurstückbesitzer nimmt. Verkauft vielleicht gerade deshalb der eine oder andere sein Flurstück nicht? Hat Herr Sülzle schon vorzeitig durch Frau Jetter wichtige Informationen erhalten?

Volker Seibel:

Ist direkter Anwohner des geplanten Baugebiets Weingärten/Schlösser und Nachbar von Herrn Sülzle. Hier sehen wir die Vorteilmnahmen des "Bösen Scheins".

s.o.

Hans Leidig:

1. Gemeinderat und Mitglied im Bauausschuss

s.o.

2. Erbgemeinschaft des Flurstücks 1412, das für die Zufahrt des Baugebiets "Steinmäuren" benötigt wird.

s.o.

Zu Pkt. 1:

Herr Leidig darf im Bauausschuss zu diesem Thema nicht anwesend sein und keinen Einfluss auf seine Ratskollegen ausüben. Bei der Abstimmung im Gemeinderat am 19.12.2019 war Herr Leidig nicht anwesend, wir wissen aber nicht, ob er an den Fraktionssitzungen zu diesem Thema teilgenommen hat.

s.o.

Zu Pkt. 2:

Herr Leidig ist Mitglied der Erbgemeinschaft und hat somit einen direkten Vorteil durch den Verkauf des Flurstücks.

s.o.

Michael Halter:

Die Schwiegereltern von Herrn Halter wohnen im Wohngebiet Weingärten/Schlösser und wären durch das erhöhte Verkehrsaufkommen betroffen. Sie leben in unmittelbarer Nachbarschaft zu Volker Seibel und Hartmut Sülzle, sind allerdings keine direkten Anwohner. Auch hier gilt die Vorteilmnahmen des "Bösen Scheins".

s.o.

VII. Abschließende Ergänzungen

Zitat von Bürgermeister Miller aus dem Bericht des Schwarzwälder Boten vom 31.10.2019 zum Beschluss des Gemeinderats zur Rosenfelder Stadtentwicklung:

- *"Bürgermeister Miller äußerte sich zuversichtlich, dass die geplante Erweiterung der Firma Blickle zusätzliche Einwohner nach Rosenfeld fahren werde. Damit diese in der Stadt wohnen und Rosenfeld damit vom Einkommensteuervorteil profitieren kann, werden allerdings rund acht Hektar mehr an Wohnbaufläche im Stadtgebiet gebraucht. Diese könnten durch das Schließen von Baulücken, die innerörtliche Verdichtung und Nutzung von Leerständen aktiviert werden."*

Zitat von Bürgermeister Miller aus "www.thomas-miller.de", aktualisiert Ende 2019,

Die Stadt hat im Rahmen der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung oder die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die derzeit im Innenbereich vorhanden unbebauten Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum und werden von den Privateigentümern nicht an aktuelle Bauwillige veräußert. Insoweit ist der auch von der Stadt angestrebte Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang realisierbar. Es ist daher sinnvoll und notwendig, weitere

<p>Rubrik Stadtentwicklung 2035:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Auch künftig soll es für Bauwillige und Unternehmen Bauland geben. Der Schwerpunkt dabei liegt auf innerörtlicher Verdichtung, um unsere wertvollen Flächen zu schonen.“ <p>In Anbetracht dieser Aussagen stellt sich die Frage, weshalb im Eilverfahren ein Baugebiet am äußersten Rand von Rosenfeld aus dem Boden gestampft werden soll, obwohl alle Anstrengungen in eine andere Richtung gehen sollen.</p> <p>Die Erschließung des Baugebiets "Steinmäuren" ist in keiner Weise nachvollziehbar und schadet der Entwicklung der Kernstadt Rosenfeld. Die Menschen, die sich hier niederlassen werden zwar in Rosenfeld wohnen, aber nicht in Rosenfeld leben. Denn wer von diesem Randgebiet nicht aktiv und mit Eigeninitiative den Anschluss an die Bürgerschaft und das Vereinsleben sucht, dem der Einzelhandel im Ort nicht am Herzen liegt, der mit dem Auto schneller aus Rosenfeld draußen ist als drinnen, trägt nicht zur Weiterentwicklung der Kernstadt Rosenfeld bei!</p> <p>Aufgrund der oben aufgeführten und schwerwiegenden Gründe erheben wir, Familie [REDACTED], Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Steinmäuren" in Rosenfeld.</p> <p>Wir appellieren an alle Entscheidungsträger die Sachlage und Argumentation gründlich und verantwortungsvoll zu überdenken, im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Sinne einer zukunftsträchtigen Innenstadtentwicklung zu handeln!</p>	<p>Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Wohngebiete auszuweisen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, wieso das geplante Wohngebiet „Steinmäuren“ die Entwicklung der Kernstadt schaden soll. Mit dem Bebauungsplan „Steinmäuren“ wird die Stadt vielmehr ihrer Aufgabe gerecht, im Rahmen der Bauleitplanung die notwendige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu leiten und sicher zu stellen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine zukunftsträchtige Innenstadtentwicklung ist weiterhin das Ziel der Stadt. Das geplante Wohngebiet schadet dieser Entwicklung jedoch nicht, es dient lediglich der derzeit notwendigen Wohnraumschaffung. Entwicklungen im Innenbereich werden dennoch weiter verfolgt und je nach Verfügbarkeit der Flächen umgesetzt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme des Bürger 2 vom 20.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>wir sind direkte Anwohner an das geplante Baugebiet Steinmäuren in Rosenfeld. Hier unsere Argumente gegen das geplante Baugebiet:</p> <p>1. Der Artenschutzrechtliche Fachbericht ist falsch. Experten vom Ingenieurbüro Gfrörer waren Ende Oktober/Mitte November tatsächlich maximal 30 Minuten pro Besuch vor Ort. In dieser Zeit findet man keine Tiere, die in der Winterruhe bzw. Winterstarre sind. Es ist viel zu kalt. Auch Zugvögel sind zu dieser Jahreszeit nicht mehr in Rosenfeld. Ich habe ein Bild von 15 Fledermäusen, die unser Schornsteinfeger Jan Wagner aus Bickelsberg beim Kehren des Kamins rausgeholt hat. Er und sein damaliger Lehrling haben die Fledermäuse fotografiert. Dieses Bild hat mit Herr Wagner zur Verfügung gestellt. Beide Schornsteinfeger können das Bild der 15 Fledermäuse bezeugen. Herrn Wagner ist oft in unserem Wohngebiet als Schornsteinfeger unterwegs und er weiß, dass es hier Fledermäuse gibt. Sie dürfen ihn gerne kontaktieren. Weitere Bilder von Zauneidechse (Reptil des Jahres 2020 und gehört zur Gattung Smaragdeidechse), Gartenrotschwanz, Star, Goldammer, Wendehals, Rotmilan hat meine Nachbarin Frau Fahrner. Alle diese Tiere stehen auf der ROTEN LISTE und das Naturschutzbüro Zollernalb ist bereits informiert. Kann man in der heutigen Zeit unsere Tiere, die auf der ROTEN LISTE stehen einfach verdrängen/vergessen? Ich glaube nicht.</p> <p>2. Uns wurde immer gesagt, dass wegen der Abwasserproblematik nie weiter gebaut werden kann. Hat sich das jetzt über Nacht geändert?</p>	<p>Der ursprüngliche Artenschutzbeitrag beruhte auf einer Habitat-Potenzial-Analyse. Es erfolgten weitergehende Untersuchungen im Jahr 2020. Der überarbeitete Artenschutz ist Teil der Unterlagen. Weitergehende Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Bisher gab es keine Überlegungen zu einer baulichen Entwicklung im Gebiet Steinmäuren. Daher konnten bisher auch keine Aussagen zur Abwasserproblematik getroffen werden. Die Entwässerung im Gebiet erfolgt über den Anschluss an den Mischwasserkanal, wobei zuvor eine Rückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden muss. Daher kommt es zu keiner Überbelastung der vorhandenen Leitungen. Details zur Entwässerung werden im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag nicht erforderlich</p>

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Rosenfeld.

Aufgestellt:

Empfingen, 30.06.2020

Bearbeitende/r:

Joschka Joos / Laura Digiser