

STADT ROSENFELD

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHLSTRAßE III“

Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Planungsstand:	Entwurf
Anhörung der Träger öffentlicher Belange:	25.07.2022 bis 16.09.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit:	05.08.2022 bis 16.09.2022

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen (Stand: 06.07.2022):

1. Lageplan
2. Textteil zum Bebauungsplan
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung
5. Umweltbeitrag
6. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Stand: 20. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Regierungspräsidium Tübingen	2
A.2	Regierungspräsidium Freiburg – Landesforstverwaltung.....	2
A.3	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg	3
A.4	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	4
A.5	Regionalverband Neckar-Alb	4
A.6	Landratsamt Zollernalbkreis	4
A.7	Landratsamt Zollernalbkreis - Naturschutz.....	6
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	6
A.9	Netze BW GmbH	7
A.10	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg.....	7
A.11	Gemeinde Vöhringen	7
A.12	Stadt Geislingen.....	8
B	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	8

A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.1 Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 14.09.2022)	
I. Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Rosenfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlstraße“. Mit der Arrondierung einer etwa 2400 m ² großen Fläche am nördlichen Ortsrand des Rosenfelder Stadtteils Tübingen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Zur Kenntnisnahme.
II. Belange der Landwirtschaft Mit dem Bebauungsplan werden ca. 2400 m ² landwirtschaftliche Fläche neu überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, so dass hier keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung bestehen.	Zur Kenntnisnahme.
Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob auf Flst. 2569 Tierhaltung vorhanden ist, von welcher ggfs. störende Geruchsemissionen auf das Wohngebiet einwirken können. Da jedoch bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden ist, gehen wir davon aus, dass durch die geplante Wohnbebauung keine zusätzlichen Rücksichtnahmepflichten für die ggfs. vorhandene Tierhaltung entstehen.	Zur Kenntnisnahme. Auf dem Flurstück 2569 befindet sich keine Tierhaltung.
Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Gebäudes (Scheune) auf Flst. 2533 wird darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Nutzung ggfs. Immissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Lärm auf die dann angrenzende Wohnnutzungen einwirken können.	Die Scheune befindet sich im Besitz des Bauwilligen. Ein Konflikt mit der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung besteht nicht. Von zukünftigen Konflikten durch weitere vier Bauplätze ist daher nicht auszugehen.
A.2 Regierungspräsidium Freiburg – Landesforstverwaltung (Schreiben vom 26.07.2022)	
Im Plangebiet gibt es keinen Wald. Es grenzt kein Wald an das Plangebiet an. Somit sind keine forstlichen Belange berührt.	Zur Kenntnisnahme.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.3 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg (Schreiben vom 13.09.2022)	
B Stellungnahme 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.	Zur Kenntnisnahme.
1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Zur Kenntnisnahme.
2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Zur Kenntnisnahme.
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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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. 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Sachverhalt wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Zur Kenntnisnahme.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>A.4 Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Schreiben vom 09.09.2022)</p>	
<p>Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>A.5 Regionalverband Neckar-Alb (Schreiben vom 01.09.2022)</p>	
<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Tübingen mit ca. 0,24 ha ausgewiesen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans berührt das Plangebiet einen regionalen Grünzug (Vorranggebiet). Die Betroffenheit des regionalen Grünzugs fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe.</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>A.6 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 16.09.2022)</p>	
<p>Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p>	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p><u>Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel: 92-1772</u></p> <p>Zu o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Bodenschutz (vorsorgender)</p> <p>(Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Allerdings entsprechen die Vorgaben nicht dem § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>In den Begründungen zum Bebauungsplan sollen die ausreichend dimensionierten Zisternen einen Beitrag zur Entlastung der Kläranlage darstellen.</p> <p>Dem ist nicht so, denn die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswasser wird lediglich verzögert der Kläranlage zugeführt. Eine tatsächliche Entlastung der Kläranlage ist nur dann gegeben, wenn das Niederschlagswasser erst gar nicht dort ankommt.</p>	<p>Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes wurden nunmehr berücksichtigt. Die Option der Versickerung wurde in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Allerdings ist der Neubau eines Regenwasserkanals für nur vier Bauplätze unverhältnismäßig. Zudem liegt kein Gewässer in unmittelbarer Nähe, um Regenwasser einzuleiten.</p> <p>Es ist daher vorgesehen auf Ebene des Baugesuchs die vertretbare Machbarkeit der Versickerung mittels Schürfruben zu prüfen. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Regenwasser kontrolliert in die Kanalisation abgeleitet. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind ebenfalls auf Ebene des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Entlastung der Kläranlage wird dann dadurch erreicht, dass bei Starkregenereignissen das unverschmutzte Regenwasser nicht unkontrolliert, sondern gedrosselt zugeführt wird.</p>
<p>Wir begrüßen die Begründung der flach geneigten Dachflächen. Es sollten allerdings auch die Dachflächen von Garagen sowie Nebenanlagen extensiv begrünt werden.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften schreiben bereits eine Dachbegrünung für Garagen mit Flachdächern vor.</p> <p>Für Nebenanlagen, hierbei wird es sich vor allem um Geräteschuppen oder Gartenhäuser handeln, wird eine Dachbegrünung als unverhältnismäßig erachtet (Kosten, erforderliche Statik).</p>
<p><u>Kreisbaumeister, Ansprechpartner: Herr Knoll, Tel: 92-1532</u></p> <p><u>Ergänzungshinweise zu den Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrechtliche Festsetzungen zu 2.2 Höhe der baulichen Anlagen <ul style="list-style-type: none"> - um eine eindeutige, baurechtliche Unterscheidung zwischen Pultdach und Flachdach wird gebeten. Unter Umständen ist sonst bei einem Bauherr ein flach geneigtes Dach mit 2° Neigung ein Pultdach. 	<p>Der Hinweis wurde dankend entgegengenommen und in den Festsetzungen zum Bebau-</p>

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Empfohlenes Textbeispiel: "Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung 0 - 3°) darf die maximal zulässige..."	ungsplan ergänzt.
<p>Naturschutz, Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel: 92-1342</p> <p>Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Naturschutz direkt an Sie nachgereicht.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>A.7 Landratsamt Zollernalbkreis - Naturschutz (Schreiben vom 20.09.2022)</p>	
<p>Mit der Arrondierung einer etwa 2400 m² großen Fläche am nördlichen Ortsrand des Rosenfelder Stadtteils Täbingen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans sind geplante Bauvorhaben auf dem Flurstück 2533. Die Bauherren planen die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zur eigenen Nutzung. Zur sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes werden Teile der davon südlich gelegenen Flurstücke 2534 und 2535 entlang der Brühlstraße ebenfalls der wohnbaulichen Nutzung zugeführt.</p> <p>Von einem Umweltbericht und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde abgesehen, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.</p> <p>Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange liegt inzwischen vor.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Artenschutz</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht war eine artenschutzfachliche Einschätzung für das überplante Areal erforderlich, obwohl die naturräumliche Ausstattung des überplanten und direkt betroffenen Areals nur gering ausgeprägt ist, aber Grünflächen bzw. Gehölze vorhanden sind.</p> <p>Auch dieses Gutachten liegt inzwischen vor und ist nicht zu beanstanden.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p>Fazit:</p> <p>Gegenüber der Planung werden aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Bedenken geäußert. Voraussetzung ist aber, dass die sich die aus den Fachgutachten ergebenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen rechtsverbindlich festgelegt und umgehend umgesetzt werden.</p> <p>Dabei müssen insbesondere die Pflanzgebote beachtet werden. Eine Verwendung von nicht standortgerechten Eingrünungen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig.</p>	Die Vermeidungsmaßnahmen und das Pflanzgebot, dass standortgerechte und heimische Gehölze vorschreiben, sind planungsrechtlich festgesetzt.
Die Hinweise zu Maßnahmen zum Bodenschutz (Verbot von Steingärten) und zur Lichtverschmutzung wurden aufgenommen und müssen berücksichtigt werden.	Zur Kenntnisnahme.
<p>A.8 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.08.2022)</p>	
Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Brühlstraße in Rosenfeld.	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>A.9 Netze BW GmbH (Schreiben vom 14.09.2022)</p>	
<p>Zur Versorgung des Gebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern.</p> <p>Deshalb wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.</p> <p>Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Je nach Lastentwicklung innerhalb, wie auch außerhalb des Geltungsbereiches, kann zukünftig die Errichtung einer Umspannstation in unmittelbarer Nähe des jetzigen Geltungsbereiches erforderlich werden.</p> <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf.</p> <p>Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>A.10 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg (Schreiben vom 12.08.2022)</p>	
<p>Wir, der Zweckverband Kleiner Heuberg, haben keine Einwände gegen ihren BBP.</p> <p>Wir betreiben keine Leitungen in diesem Gebiet.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>A.11 Gemeinde Vöhringen (Schreiben vom 29.08.2022)</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Vöhringen im</p>	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>Bebauungsplanverfahren „Brühlstraße“ in Rosenfeld.</p> <p>Seitens der Gemeinde Vöhringen bestehen keine Bedenken und Anregungen zur vorgelegten Planung.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>A.12 Stadt Geislingen (Schreiben vom 27.07.2022)</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des oben genannten Bebauungsplans.</p> <p>Die Belange der Stadt Geislingen als Nachbargemeinde sind durch das Verfahren nicht berührt.</p> <p>Für das weitere Verfahren wünschen wir der Stadt Rosenfeld einen guten Verlauf.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Anhörung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.