

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„SCHLOSSACKER II, 1. ÄNDERUNG“

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Planungsstand: Entwurf

Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 18.11.2019 bis 18.12.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit: 18.11.2019 bis 18.12.2019

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen:

- 1. Lageplan** (Stand: 25.09.2019)
- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen** (Stand: 25.09.2019)
- 3. Örtliche Bauvorschriften** (Stand: 25.09.2019)
- 4. Begründung** (Stand: 25.09.2019)
- 5. Umweltbeitrag** (Stand: 25.09.2019)
- 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (Stand: 25.09.2019)

Stand: 27. Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

A	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Zollernalbkreis	2
A.2	Landesnaturschutzverband Baden Württemberg e.V.	3
A.3	Deutsche Telekom Technik GmbH	4
A.4	Regierungspräsidium Tübingen	4
A.5	Polizeipräsidium Tuttlingen	4
A.6	Stadt Burladingen	5
A.7	ZV WV Hohenzollern	5
A.8	Netze BW GmbH	5
A.9	Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG	5
A.10	Regionalverband Neckar - Alb	6
A.11	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg	6
B	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	8
B.1	Bürger/in 1	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 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 18.12.2019)	
Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben: <u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken	Zur Kenntnisnahme.
<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Unsererseits bestehen keine Bedenken. Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen wird aus ökologisch orientierten Gesichtspunkten begrüßt.	Zur Kenntnisnahme.
<u>Hinweis:</u> Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und das Grundwasser ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.	Die Anregung wurde in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.
<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Die innerörtliche Nachverdichtung wird grundsätzlich auch aus naturschutzrechtlicher Sicht befürwortet. Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch Schutzgebiete. Die geplante Bebauung wird dazu führen, dass eine ganze Reihe von Gehölzen gerodet werden müssen, deren Wertigkeit im vorgelegten Umweltbeitrag ausreichend genau beurteilt wurde.	Zur Kenntnisnahme.
Nach Möglichkeit sollte versucht werden, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.	Die planungsrechtlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (V2) berücksichtigen diesen Sachverhalt bereits.
<u>Artenschutz</u> Für das Gebiet wurde eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt, die nicht zu beanstanden ist. Die Festlegungen bzgl. der Rodungszeiträume müssen eingehalten werden.	Zur Kenntnisnahme.
<u>Hinweis</u> Angeregt wird, Flachdächer im überplanten Raum zu begrü-	Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern ist bereits Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
nen.	
<u>Brandschutz</u> Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.	Zur Kenntnisnahme.
A.2 Landesnaturschutzverband Baden Württemberg e.V. (Schreiben vom 18.12.2019)	
Der LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis dankt für die Zusendung der oben genannten Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich auch im Namen der nach § 3 UmwRG in Baden-Württemberg anerkannten Naturschutzvereinigungen bzw. ihrer im Landkreis tätigen Untergliederungen AG Die NaturFreunde, AG Fledermausschutz, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg (NABU) und Schwäbischer Albverein.	Zur Kenntnisnahme.
Wir nehmen wie folgt Stellung: 1. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung, die aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich der Ausweisung bisher im Außenbereich liegender Flächen vorzuziehen ist. Die Kehrseite der Nachverdichtung ist allerdings der Verlust innerstädtischer Grünbereiche, so dass eine differenzierte Betrachtung zu erfolgen hat. Gegen die Ermöglichung einer intensiveren Bebauung in diesem Bereich werden im Grundsatz keine Bedenken geltend gemacht. Allerdings erscheint die Ausweitung der Baufenster auf jeweils fast die gesamten Grundstücksflächen zu weitgehend. Zwar bewirkt die GFZ eine Begrenzung der baulichen Ausdehnung, die sonst üblichen „ruhigen und naturnahen“ Grenzflächen können hier aber auf ein Minimum reduziert werden. Dies wäre hinsichtlich des nicht unerheblichen Vorkommens geschützter Vogelarten ungünstig.	In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 waren bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig, da der B-Plan dies nicht regulierte. Die vorliegende Änderung des B-Plans schränkt dies deutlich ein. So sind oben genannte bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus trägt die planungsrechtlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahme (V2) der ökologischen Bedeutung des Gehölzbestandes auf Flurstück 3918 Rechnung.
2. Bedenken bestehen zudem hinsichtlich des methodischen Vorgehens bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen: "Das Untersuchungsgebiet für das geplante Vorhaben umfasst das Flurstück Nr. 3918 (Gemarkung Hechingen) und - im Zuge der Vogelerfassung - die unmittelbare Umgebung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zusätzlich die Flurstücke Nr. 3919, 3920, 3937, 3940 und 3941. Vor der Umsetzung von Bauvorhaben auf diesen Flurstücken ist eine erneute Erhebung und Einschätzung der vorhandenen Artenvorkommen und Habitatstrukturen durchzuführen, da diese nicht Gegenstand der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind."	Auf den übrigen Grundstücken im Bebauungsplan sind bisher noch keine Bauvorhaben bekannt. Möglicherweise werden diese nicht weiter bebaut. Ein artenschutzrechtliches Gutachten mit den damit verbundenen Kosten ist deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens sind jedoch die arten-

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Hierin wird ein methodischer Fehler gesehen, da die planerischen Festsetzungen hinsichtlich der weiteren Grundstücke nun ohne entsprechende SaP-Prüfung erfolgen, und nicht ersichtlich ist, inwiefern nachträgliche „Erhebungen vor der Umsetzung von Bauvorhaben“ noch Konsequenzen haben könnten.	schutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Gemäß den Ergebnissen der Untersuchungen sind dann entsprechende Konsequenzen, wie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
3. Schließlich wird angeregt, die Maßnahme V 2 klarer zu formulieren, da die Verknüpfung mit "oder" missverstanden werden könnte: V2 (Verminderungsmaßnahme 2): Zum Erhalt wichtiger Lebensraumstrukturen sind Gehölze, soweit möglich, zu erhalten oder nach baubedingter Entfernung durch Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze zu ersetzen. Vorgeschlagen wird: ...soweit möglich, zu erhalten. Baubedingt in Wegfall kommende Gehölze sind durch... zu ersetzen Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Anregung wurde wie vorgeschlagen berücksichtigt.
A.3 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.11.2019)	
Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt.	Zur Kenntnisnahme.
A.4 Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 25.11.2019)	
Keine Anregungen oder Bedenken aus der Sicht der Raumordnung.	Zur Kenntnisnahme.
A.5 Polizeipräsidium Tuttlingen (Schreiben vom 28.11.2019)	
Gegen den Beschluss des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte Sie noch darauf hinweisen, dass mit Beginn des Jahres 2020 das Polizeipräsidium Tuttlingen aufgelöst wird und die Aufgabenerledigung für den Zollernalbkreis dann auf das Polizeipräsidium Reutlingen (Bismarckstr. 60, 72764 Reutlingen, E-Mail reutlingen.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de) übergehen wird.	Zur Kenntnisnahme.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.6 Stadt Burladingen (Schreiben vom 20.11.2019)	
Die Stadt Burladingen bringt keine Einwendungen vor.	Zur Kenntnisnahme.
A.7 ZV WV Hohenzollern (Schreiben vom 19.11.2019)	
Der ZV hat in diesem Bereich weder Leitungen noch Bauwerke.	Zur Kenntnisnahme
A.8 Netze BW GmbH (Schreiben vom 21.11.2019)	
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Zur Kenntnisnahme. Dies wird erfolgen.
A.9 Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG (Schreiben vom 20.11.2019)	
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich derzeit 0,4-kV-Kabel und Freileitungen der Stromnetzgesellschaft Hechingen. Diese Kabel und Freileitungen müssen eventuell vor Baubeginn verlegt werden. Da die Kosten der Umlegung durch den Verursacher getragen werden, sollte der Bauherr bitte mögliche Planungsalternativen seinerseits, sowie den Ablauf und die preisgünstigste Variante der Kabelumlegung frühzeitig mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd absprechen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon Nr.: 07461/709-601 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de Aus Sicherheitsgründen bitten wir den Bauherren, rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden, Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten: Telefon: 07351 53-2230 Telefax; 07351 53-2135 E-Mail; Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de	Eine Abstimmung und Berücksichtigung wird im Rahmen des Bauantrags bzw. im Rahmen der Bauausführung erfolgen.
Der notwendige Sicherheitsabstand von 1m zu unserer Freileitung ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Unsere Versorgungsanlagen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen	

INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
ANREGUNGEN UND BEDENKEN	
kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW 125 Abs. 6.1 einzuhalten.	Die Vorgaben werden bei der Bauplanung berücksichtigt.
Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Betriebssicherheit, die Überwachung und Reparatur sowie die spätere Erneuerung unserer Leitungen dürfen durch Bäume nicht gefährdet werden. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.	Die Vorgaben werden bei der Bauplanung berücksichtigt.
Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Hierzu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-Sued@lnetze-bw.de genutzt werden. Weiterhin bitten wir um Rückmeldung über die von der Gemeindeverwaltung durchgeführte Abwägung und Behandlung der von der Stromnetzgesellschaft Hechingen hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen.	Dies wird erfolgen.
A.10 Regionalverband Neckar - Alb (Schreiben vom 05.12.2020)	
Mit dem o. g. Bebauungsplan werden für sechs Wohnbaugrundstücke die Bauflächen vergrößert, um jeweils die Errichtung eines weiteren Einzelhauses zu ermöglichen. Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Zur Kenntnisnahme.
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Dies wird erfolgen.
A.11 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg (Schreiben vom 09.12.2019)	
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. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Zur Kenntnisnahme. 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	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Zur Kenntnisnahme.
Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme.
Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme.
Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Zur Kenntnisnahme.
Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Zur Kenntnisnahme.
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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Zur Kenntnisnahme.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
B.1 Bürger/in 1 Mündlich vom 16.12.2019	
<u>Ergebnisprotokoll</u> Von zwei Bürgern wurde die Änderung/Präzisierung der textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten angeregt. 1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. 2. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. 3. Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen nur zwischen Straße und vorderer Baugrenze. 4. Der Text zur Zulässigkeit von Stützmauern ist zu präzisieren. Die Ausnahme bei Natursteinmauern bezieht sich nur auf die Begrünung. Im Übrigen gelten auch für diese die Höhenbegrenzung und die Abstandsvorschrift.	Zur Berücksichtigung nachbarschützender Belange wird den Anregungen entsprochen. Diese sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans und in die Örtlichen Bauvorschriften eingeflossen.