

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbe- und Industriegebiet, Besigheim - 7. Bauabschnitt"
- Auslegungsbeschluss -

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2015	Vorberatung	öffentlich
Verbandsversammlung ZVIG	16.11.2015	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat am 20.10.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim – 7. Bauabschnitt“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Bürger und die nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2015 mit allen erforderlichen Planunterlagen über die Maßnahme informiert. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Neckarwestheim und am 17.02.2015 im Neckar- und Enzboten.

II. Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim – 7. Bauabschnitt“ wird im Entwurf festgestellt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während dieser Frist können Anregungen vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

III. Begründung

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

3.1 Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg vom 25.03.2015, Az.: 21-621.41/Sc

3.1.1 Naturschutz

a) Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Im Umweltbericht wurde bisher der Eingriff, der sich durch das Planvorhaben ergibt, dargestellt. Im weiteren Verfahren ist ein Kompensationskonzept zu entwickeln, welches öffentlich auszulegen ist und schließlich die Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung darstellt. Eingriff und Ausgleich sind in ihrer ökologischen Wertigkeit gegenüberzustellen. Den Eingriff im ersten Schritt mit einem pauschalen Faktor zu monetarisieren führt zu einer mangelhaften Darstellung, da es für den Naturhaushalt unerheblich ist, wie viel eine Maßnahme kostet, mit der ein Ausgleich erzielt werden soll. Zudem sind die Kompensationsmaßnahmen verbindlich im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen.

Abwägung: Die Monetarisierung wird immer dann angewandt, wenn Maßnahmen eine große Wirkung haben, diese sich aber im Punktesystem nicht abbilden lassen. Das ist z.B. bei Bachrenaturierungen der Fall, die auf kleiner Fläche auskommen und daher nur wenige Punkte bekommen, für das gesamte Ökosystem aber dann wertvoll sind, wenn wie im Baumbachtal wieder eine durchgängig hochwertige Bachgestaltung geschaffen werden kann. Durch die Verbandsversammlung wurde am 30.03.2015 beschlossen, den Kernbereich 3 als nächsten Abschnitt der Baumbachrenaturierung zu realisieren und den entsprechenden Anteil als Ausgleich für das Baugebiet zu verwenden. Die Beschreibung der Maßnahme wird als Anlage 3.4 der Begründung beigelegt. Die Bilanz sieht wie folgt aus:

Bereich 5 (bereits realisiert)	anrechenbare Kosten von	190.000 €
Bereich 3 (in Planung)	geplante Kosten von	304.000 €
Summe		494.000 €

Ausgleichsbedarf für den 6.BA	289.141 €
Ausgleichsbedarf für den 7.BA	59.400 €
<u>Vorleistung für andere Abschnitte</u>	<u>145.459 €</u>
Summe	494.000 €

b) Artenschutz: Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Bebauungsplanverfahren zum 6. Bauabschnitt aufgezeigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden als CEF-Maßnahme drei Wechselbrachflächen im räumlichen Zusammenhang ausgewiesen. Bevor nun der nächste Bauabschnitt in der Feldbrüterfläche verwirklicht werden kann, ist der Erfolg der Maßnahmen nachzuweisen.

Abwägung: Der Hinweis ist berechtigt und wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Maßnahmen werden verwirklicht, der entsprechende Grunderwerb getätigt und die Wechselbrachen angelegt.

3.1.2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

a) Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Wir bitten um Prüfung, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der wasserrechtlichen Entscheidung vom 25.06.2003 für das Retentionsbecken übereinstimmen, bzw. ob noch ergänzende Festsetzungen erforderlich wären. Wir regen an, das Entwässerungskonzept in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern.

Abwägung: Die Flächen wurden bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens

berücksichtigt. Wie in der Begründung bereits genannt, ist ein Trennsystem vorgesehen. Genauere Planungen erfolgen erst mit der Erschließungsplanung im Zuge des Ausbaus der Rudolf-Diesel-Straße.

b) Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz: Aufgrund der beiliegenden geologischer Gutachten ist im südlichen Bereich des Plangebiets bereits ab knapp 4 m unter Gelände mit Grundwasser zu rechnen. Bei entsprechenden Unterkellerungen oder bei erforderlichen Tiefgründungen kann dies relevant sein. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies bitten wir unter der Ziffer 4.1 im Textteil zum Bebauungsplan zu ergänzen. Zur Planungssicherheit werden außerdem objektbezogene Baugrunderkundungen empfohlen.

Abwägung: Der Hinweis in Ziffer 4.1 des Textteils wird entsprechend ergänzt.

c) Altlasten: Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Eventuell auftretende Altlastenbelange sind im Textteil unter Ziffer 4.3 berücksichtigt.

Abwägung: Kenntnisnahme

d) Bodenschutz: Das Erweiterungsgebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dort stehen höherwertige Lösslehmböden der Bodenschätzung L 4 Lö 69/76 bzw. (untergeordnet L 4 ~ö 69/68) an. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 4.3 bereits auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 verwiesen. Wir regen darüber hinaus an, Ziffer 4.3. folgendermaßen zu ergänzen: „Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).“

Abwägung: Der Hinweis in Ziffer 4.3 des Textteils wird entsprechend ergänzt.

3.1.3 Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich zumindest teilweise unterhalb von Hochspannungsleitungen. Entsprechend der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sind sowohl Gebäude als auch Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder zu schützen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass dort Überschreitungen der Immissionswerte für elektromagnetische Felder auftreten, sollte diese Thematik näher beleuchtet werden.

Abwägung: Die bisherigen Aussagen lauteten, dass bei Einhaltung der Schutzabstände zu den Leitungsseilen die Feldstärken soweit abgeklungen seien, dass keine Gesundheitsgefahren mehr nachweisbar sind. Neuere Erkenntnisse hierzu sind nicht bekannt. Dass die Strahlenbelastung insbesondere durch die Handynutzung in den letzten Jahren stark gewachsen ist, wird anerkannt. Es wird angenommen, dass sich unter den Hochspannungsleitungen eher Lagernutzungen etablieren werden und falls dennoch Schutzmaßnahmen für besonders elektrosensible Mitarbeiter oder Computer/Geräte erforderlich wären, diese durch entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen möglich sind.

3.1.4 Abfallwirtschaft

Wir haben keine Einwände. Grundsätzlich bitten wir, die Vorschriften der BG Transport und Verkehr zu berücksichtigen.

Abwägung: Kenntnisnahme. Mit dem Bau der Ferdinand-Steinbeiß-Straße ist ein Ringschluss möglich, der allen größeren Fahrzeugen das Wenden erlaubt. Dass Stichstraßen nicht mit Abfallfahrzeugen angefahren werden dürfen, solange keine ausreichende Wendemöglichkeit (z.B. auf dem eigenen Grundstück) zur Verfügung steht ist bekannt. Der

Ringschluss mit der Rudolf-Diesel-Straße ist planerisch vorgesehen, kann aber erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

3.1.5 Landwirtschaft

a) Der Bauabschnitt umfasst eine Fläche von ca. 4 ha, die weit überwiegend als Acker genutzt wird. Es ist vorgesehen, ca. 48 % dieser Fläche als Gewerbegebiet und ca. 44 % als Grünfläche auszuweisen. Entsprechend § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht erscheint es fraglich, ob die vorliegende Planung dieser gesetzlichen Vorgabe ausreichend Rechnung trägt. Wir regen eine flächensparendere Planung an.

Abwägung: Der größte Teil der Grünflächen wird derzeit schon so genutzt, es handelt sich um die privaten Grünflächen und das bereits hergestellte Regenrückhaltebecken.

b) Nach unserer Kenntnis sollen Flächen unter Hochspannungsleitungen, die nicht zu bebauen sind, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Falls hiervon abgerückt wird, sind aus agrarstruktureller Sicht auf diesen Flächen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, um zu verhindern, dass landwirtschaftliche Betriebe außerhalb des Plangebiets weitere Produktionsflächen für Ausgleichsmaßnahmen verlieren. Diese Flächen sollten daher ggf. möglichst hochwertig gestaltet werden, um für beeinträchtigte Schutzgüter Ausgleichsmaßnahmen bereitstellen zu können. Eine Unterbringung größerer Erdmassen auf diesen Flächen dürfte vermutlich eher zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden führen und wird von unserer Seite aus kritisch gesehen.

Abwägung: Die Nutzung der Flächen unter den Hochspannungsleitungen ist im Lageplan dargestellt, eine landwirtschaftliche Nutzung ist und war auch an dieser Stelle nie vorgesehen. Die Flächen werden, soweit das baulich möglich ist, gewerblich genutzt und dienen ansonsten der Regenrückhaltung. Da unter den Leitungen keine oder kaum Bäume gepflanzt werden können, sind viele Biotoptypen ausgeschlossen.

c) Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf Drainagen in angrenzenden Flächen hingewiesen. Wir bitten, dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Drainagen auf den Landwirtschaftsflächen nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin bitten wir, die ausreichende Erschließung und Sicherung der Feldwegeverbindungen mit den örtlichen Landwirten abstimmen.

Abwägung: Die Felddrainagen sind mehrheitlich nicht mehr funktionstüchtig. Sie stammen aus den dreißiger Jahren und sind aus Tonröhren zusammengesetzt, die an vielen Stellen zugeschwemmt wurden. Trotzdem kann es vorkommen, dass einzelne Stränge Wasser führen, welches dann separat in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden muss.

d) Auf der öffentlichen Grünfläche sollen Holzlager- und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 25 m² Platz zulässig sein. Die vorgesehene Größenordnung ist lediglich für Hobbybetriebe ausreichend. Falls Bedarf an landwirtschaftlichen Schuppen bestehen sollte, halten wir die Anlage einer Gemeinschaftsschuppenanlage für zielführender.

Abwägung: Die Größe der Holzschuppen ergibt sich aus der Größe der im Landschaftsschutzgebiet vorhandenen Schuppen. Da hierfür offensichtlich ein Bedarf vorhanden ist, sollte dieser besser neben den gewerblichen Flächen gedeckt werden, damit das Landschaftsschutzgebiet eher von solchen Einbauten freigehalten werden kann. Bisher ist nicht bekannt, dass auch in Ottmarsheim ein Bedarf an größeren landwirtschaftlichen Schuppen einer Gemeinschaftsanlage besteht, der an dieser Stelle zu decken wäre.

e) Hinsichtlich ggf. erforderlicher weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von

Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Abwägung: Landwirtschaftliche Flächen werden nur für die räumlich nicht flexiblen Maßnahmen für die Feldlerche benötigt. Der Ausgleich selbst kann durch Maßnahmen an der Baumbachrenaturierung in Walheim erfolgen und verbraucht keinerlei landwirtschaftlich nutzbare Fläche.

3.1.6 Forsten

a) Für das geplante Bauvorhaben werden Waldflächen nicht direkt in Anspruch genommen. Allerdings sieht die Planung eine teilweise Reduzierung des Waldabstandes gemäß § 4 Abs. 3 LBO in Abweichung vom Flächennutzungsplan 2020 vor. Gegenüber der Südwestecke des angrenzenden Waldbestandes soll der Waldabstand um die Hälfte verringert werden. Da es sich bei dem angrenzenden Waldbestand um einen älteren Laubbaumbestand auf einem wüchsigen Feinlehmstandort handelt, der Baumhöhen mit mindestens 30 m erreichen wird, sollte der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Waldabstand gegenüber der geplanten Baufläche in den Bebauungsplan übernommen werden. Da im Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 4.7) innerhalb des Baufensters keine Angaben zur Art der Nutzung der geplanten Gebäude gemacht werden, können wir hierzu keine Aussage treffen. Eine Zurücknahme des Waldtraufs zur Herstellung des Waldabstandes gemäß LBO kann nicht in Aussicht gestellt werden, da hier das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Talbachtal östlich Ottmarsheim“ angrenzt und es sich um einen hochwertigen Alholztrauf handelt.

Abwägung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keinen Grund, missgestaltete Grundstücke zu bilden, wenn durch Zuordnungen der Nutzungen oder bauliche Maßnahmen das Schutzziel ebenfalls erreicht werden kann. Um auf die Einschränkungen deutlicher hinzuweisen, werden diese als Festsetzung in die neue Ziffer 1.10 in den Textteil aufgenommen und ersetzen den Hinweis in Ziffer 4.7.

b) Innerhalb der im Osten geplanten öffentlichen Grünfläche sind im Bereich der Waldabstandsfläche Holzschuppen vorgesehen. Auch diese liegen im Gefährdungsbereich der angrenzenden Waldbestockung. Auch wenn diese Gebäude nicht in 1. Linie dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten, um die Bewirtschaftung des Waldbestandes nicht wesentlich zu erschweren und eine Sachbeschädigung dieser Schuppen möglichst auszuschließen. Eine reine Ziegelbedachung bietet keinen sicheren Schutz vor einer Beschädigung umstürzender Bäume.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Ziffer 1.7.3 des Textteils aufgenommen.

c) Gemäß Umweltbericht sind für eine Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese liegen allerdings bisher nicht vor. Falls Kompensationsmaßnahmen innerhalb Waldes vorgesehen werden, bitten wir, den Fachbereich Forsten zu beteiligen.

Abwägung: Maßnahmen im Wald sind nicht vorgesehen, allerdings werden Hinweise für mögliche Maßnahmen immer gerne entgegen genommen.

3.1.7 Bauen

Wir haben folgende Anregungen: Im zeichnerischen Teil ist die Legende unvollständig und teilweise irreführend: es fehlt z.B. die Erklärung der Landschaftsschutzgebiets-Grenze; die Farbe für Feldweg ist im Lageplan nicht vorhanden.

Abwägung: Der Feldweg findet sich am östlichen Rand, die Farbe wird in der Legende berichtigt, das Symbol des LSG ergänzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Ziffer 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse: Der Eintrag fehlt in der Nutzungsschablone und ist verzichtbar, da die Gebäudehöhe definiert ist.

Abwägung: Der Eintrag wird in der Nutzungsschablone ergänzt. Die Festsetzung wäre zwar städtebaulich nicht zwingend erforderlich, hat sich aber in den benachbarten Bebauungsplänen bewährt und wird für die Berechnung des Abwasserbeitrages benötigt.

b) Ziffer 1.3.2: Fläche für Wohnmobilgaragen: Es ist nicht ersichtlich, warum eine Fläche für Wohnmobilgaragen vorgesehen ist. Nach Ziffer 1.1, Satz 2 ist nur eine Wohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Der Sinn einer „geschlossenen Bauweise“ für Wohnmobilgaragen ist nicht erkennbar.

Abwägung: Es handelt sich um eine sonst nicht nutzbare Restfläche und der Bedarf an größeren Garagen ist eindeutig vorhanden und kann in Wohngebieten kaum gedeckt werden. Der Hinweis ist aber berechtigt, eine Wohnnutzung war auf diesen Flächen nicht vorgesehen, der Textteil wird in Ziffer 1.1 entsprechend korrigiert (neue Festsetzung in Ziffer 1.1.2 des Textteils). Die geschlossene Bauweise ist bei einer Parzellierung erforderlich, damit Gebäude ohne Grenzabstand auch auf einer Länge von mehr als 15 m errichtet werden können.

c) Ziffer 1.7.1: private Grünfläche: Der Text ist zu unbestimmt: „ein Gebäude bis zu 3,5 m Höhe und max. 9 qm Grundfläche ist im Bereich Rudolf-Diesel-Straße zulässig“; welcher Bereich gilt? Entlang Feldweg Holzlagerschuppen ohne Begrenzung der Grundfläche?

Abwägung: Die Hinweise sind berechtigt, der Bereich wird auf bis zu 70 m entlang der Rudolf-Diesel-Straße eingegrenzt und für die Holzschuppen entlang des Landschaftsschutzgebietes gelten die gleichen Bestimmungen wie auf den benachbarten öffentlichen Flächen auch.

d) Ziffer 1.7.4: Öffentliche Grünfläche: Ausgleich 2. Satz: was sind untergeordnete Anlagen, die der Erholung der im Gebiet arbeitenden Menschen dienen?

Abwägung: Auch der Hinweis ist berechtigt, es werden einige Anlagen beispielhaft aufgezählt (z.B. Überdachungen bis 25 m² Grundfläche, Bänke, Wege, Minigolfbahnen, Balancierstangen usw.), ohne das derzeit irgendeine konkreten Planungen bekannt wären. Die Flächen um und neben den Regenrückhaltebecken bieten sich aufgrund ihrer sehr schönen Gestaltung aber als Naherholungsflächen an.

e) Ziffer 2.2: Anforderungen an Werbeanlagen: Letzter Satz „Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.“ Die Festsetzung ist zu unbestimmt und sollte, falls daran festgehalten wird, genauer bestimmt werden.

Abwägung: An der Bestimmung soll festgehalten werden, damit keine Werbeanlagen entstehen, die vom Landschaftsschutzgebiet aus einsehbar sind und dieses dadurch beeinträchtigen könnten. Es wird ergänzt, dass die Nordseite der Gebäude und Grundstücke werbefrei zu sein haben.

3.2 keine Anregungen hatten:

Bodenseewasserversorgung Fax vom 12/13.02.2015
 Polizeipräsidium email vom 13.02.2015
 Netze BW vom 16.02.2015,
 Handwerkskammer Stuttgart email vom 23.02.2015,
 Verband Region Stuttgart vom 26.03.2015 Az.: 45.1/45.2015/tr
 Stadt Besigheim vom 23.02.2015, Az.: III/Ek/pl-621.25
 Unitymedia kabel bw vom 05.03.2015,
 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.03.2015, Az.: 2511//15-01264
 Industrie- und Handelskammer vom 11.03.2015, Az.: I/Ha-hed (Plan außerordentlich begrüßt),
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung email vom 20.03.2015 (keine weitere
 Beteiligung erforderlich), Regierungspräsidium Stuttgart vom 26.03.2015, Az.: 21-2434.2/LB Be-
 sigheim/397 (Raumordnung und Denkmalpflege)

3.3 Amprion vom 23.02.2015, Az.: B-LB/4507/St/95.610

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im südwestlichen Bereich von der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung, die in einem 2 x 30,00 m = 60,00 m breiten Schutzstreifen verläuft, überspannt. Zur besseren Übersicht haben wir die Leitungsmittellinie sowie die Schutzstreifengrenzen im beigefügten Bebauungsplanentwurf kenntlich gemacht. Zu den im Schutzstreifenbereich vorgenommenen Ausweisungen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Mit der im Schutzstreifenbereich ausgewiesenen privaten Grünfläche können wir uns grundsätzlich einverstanden erklären. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Um den Mast 101 ist eine kreisförmige Mastfreifläche mit einem Radius von 25,00 m von allen Maßnahmen freizuhalten. Anpflanzungen in diesem Bereich sind nicht zulässig. Wir bitten Sie, die kreisförmige Mastfreifläche im Bebauungsplan darzustellen und mit der o. a. Auflage zu versehen.
- Das geplante Regenrückhaltebecken wird, wie im Bebauungsplanentwurf bereits dargestellt, außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung angelegt. Wir bitten um weitere Beteiligung in diesem Verfahren.

Abwägung: Die aus technischer Sicht erforderlichen Beschränkungen in der Grundstücksnutzung werden zur Kenntnis genommen. Sie müssten durch einen entsprechenden Grundbucheintrag abgesichert sein. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Der Radius um den Maststandort wird nachrichtlich übernommen.

3.4 TransnetBW email vom 10.03.2015

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans verlaufen zwei Höchstspannungsleitungen der TransnetBW GmbH mit den entsprechenden Schutzstreifen. Grundsätzlich sollen die Schutzstreifen unserer Leitungsanlagen freigehalten werden um betriebliche Nachteile bzw. Erschwernisse bei Instandhaltungsarbeiten zu vermeiden. Eine Nutzung für Ausgleichflächen, Straßen Stellplätze, Lagerflächen oder untergeordnete Bauwerke (z.B. Garagen) wäre aus unserer Sicht aber möglich. Dieser Tatsache spiegelt sich auch in den Dienstbarkeitsverträgen wieder, die eine Unterbauung untersagen. In Ihrem Entwurf wird eine Traufhöhe von 13,0 m und eine Gebäudehöhe von 15,0 m angegeben mit der Einschränkung, für den Bereich unter der Freileitung. Dies gilt aber, wenn überhaupt, für den gesamten Schutzstreifen der Anlage 0373 von je 27,00 m links und rechts der Leitungsachse.

Desweiteren möchten wir Sie noch auf folgendes aufmerksam machen: Neben den VDE-Vorschriften für den Bau- Betrieb und Unterhaltung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen ist auch die 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) und die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) eine maßgebende Vorschrift, die den gegenseitigen Sachverhalt (hier Bauungsplan und Höchstspannungsleitung) regelt. Die 26. BImSchV, enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Es sind deshalb die Immissionsrichtwerte, die für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und je nach Gebietscharakter festgelegt wurden, in den Beurteilungszeiten einzuhalten. Auch bei der Festsetzung von Baugebieten ist nach § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) u.a. zu beachten, dass bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Auch ist nach § 50 BImSchG hinsichtlich der Anordnung von Flächen zueinander die Vorgabe diese so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden, zu beachten. Es zeigt sich immer wieder, dass in zunehmendem Maße im Zuge des gewandelten Umweltbewusstseins zahlreiche Grundstückseigentümer oder Nutzer, denen die Benutzung in unmittelbarer Nähe oder sogar unter Hochspannungsleitungen gestattet wurde, sich nachträglich gegen den Bestand der Stromleitung wenden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Eintrag im Lageplan zu den möglichen Gebäudehöhen entsprechend korrigiert.

3.5 DB Netze vom 10.03.2015, Az.: LET-S-SW3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die o.g. planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung als Gemeinschaftsleitung mit der Transnet BW. Die Transnet BW ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls zu beteiligen.- Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 30 m beiderseits der Trassenachse. Maßgebend sind nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes. Für den Bebauungsplan gelten folgende Vorgaben:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 11m von Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. dem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
8. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
9. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16.7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26.BImSchV vom 16. Dez. 1996, werden im Einwirkungsbereich der Leitung eingehalten.
10. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.
11. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.
12. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter .Nutzungskonflikte- den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.
13. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch -die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Unter Beachtung vorgenannter Punkte stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Bitte übersenden Sie uns zu gegebener Zeit einen genehmigten Bebauungsplan zu. Wir bitten Sie ebenfalls uns die entsprechende Bebauungsplanzeichnung zur Pflege und Aktualisierung unseres Leitungsbestandes im DGN-, DWG oder DXF-Dateiformat an o.g. email Adresse zuzusenden. Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.

Abwägung: Die TransnetBW ist ebenfalls beteiligt worden und hat eine Stellungnahme abgegeben. Der Schutzstreifen betrug bisher nur 27 m, die Kennzeichnung im Lageplan wird auf 30 m erweitert. Maßgebend ist der Eintrag im Grundbuch. Die Sicherheitshinweise werden zur Kenntnis genommen und der Begründung beigelegt.

3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.04.2015, Az.: PTI21 PB2

3.6.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen. 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. Fax: 07161 15670010, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden zur Kenntnis genommen.

3.6.2 Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Festlegung der Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationsleitungen sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.

Abwägung: Die Rechtsauffassung ist nicht nachvollziehbar, auf die Begründung wird verwiesen.

3.6.3 Wir sind daran interessiert, die unterirdische Verlegung in der Regel zu realisieren, wenn die Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit gegeben sind und uns dabei keine Mehrkosten entstehen. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für den rechtzeitigen 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. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden. Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden zur Kenntnis genommen.

3.6.4 Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung. Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Der Schutzstreifen beträgt insgesamt 1,0 m.

Abwägung: Die jetzige Hauptleitung liegt am Waldrand auf privater Grundstücksfläche. Die

Fläche wird zukünftig im öffentlichen Eigentum sein (als öffentliche Grünfläche). Änderungen an dem Erdweg/Reitweg sind nicht vorgesehen. Das Leitungsrecht wird sicherheitshalber im Lageplan eingetragen.

3.7 BUND vom 17.03.2015

3.7.1 Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von 4,06 ha. Als Grünflächen sollen 1,79 ha (Begründung zum Bebauungsplan) freigehalten werde. Wie sich die Grünfläche im Einzelnen zusammensetzt, kann den Untertagen nicht entnommen werden.

Abwägung: Die genaue Zusammensetzung der Pflanzen bleibt der Detailplanung vorbehalten, Hinweise dazu werden aber gern entgegen genommen. Die Funktionen der Grünflächen sind im Textteil Ziffer 1.7 erläutert.

3.7.2 Als Ausgleichsflächen für die Versiegelung sehr guter Ackerböden sollen ca. 9.599 m² Grünflächen und 10 Baumpflanzungen (S. 30 des Umweltberichts) dienen. Diese Angabe steht im Widerspruch zu den 1,79 ha als Grünfläche. Wurde bei der Berechnung der Grünflächen in der Begründung des Bebauungsplanes auch der Anteil der privaten Grünflächen mit eingerechnet? Nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind u. E. Grünflächen enthalten, welche bei der Bilanzierung mit aufgenommen wurden, die hierzu nicht herangezogen werden können. Es handelt sich hier um

- die öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltung, welche bereits als eine Ausgleichsmaßnahme für den 4. Bauabschnitt diente,
- eine private Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung,
- eine öffentliche Grünfläche (parallel verlaufender Feldweg an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes und im nordöstlichen Bereich). Diese Grünfläche soll als Reitweg, Wiese mit Blumen und als Standort für Holzschuppen dienen.
- Wohnmobilstellplätze/-garagen an der Ferdinand-Steinbeis-Straße.

Abwägung: Die genannten Grünflächen wurden außen vorgelassen, weil sich an Ihrer Wertigkeit durch die Planungen nichts ändert. Dies gilt nicht für die Öffentliche Grünfläche Reitweg, Wiese und Holzschuppen, die durch die Planungen gegenüber der derzeitigen Ackernutzung ökologisch deutlich aufgewertet werden.

3.7.3 Der Bebauungsplan grenzt in einem kurzen Abschnitt' fast an den Wald. Wir fordern, dass die Bebauung und Nutzungen einen Abstand von mind. 30 m zum Wald einhält.

Abwägung: Der ökologisch wirksame Bereich beträgt im Mittel 25 m, eine Begründung für einen sturen 30 m Abstand ist nicht erkennbar und wurde zugunsten der Nutzbarkeit der Grundstücke aufgegeben.

3.7.4 Eine Neuanpflanzung von 10 Bäumen ist u. E. eindeutig zu wenig. Ein Industrie- und Gewerbegebiet, ist bereits schon selbst eine nicht gerade einladende Fläche. Sollen nun 10 Bäume dieses ca. 4 ha große Gebiet auflockern? Die vorstehende Ungereimtheit der anrechenbaren Grünflächen im Bebauungsplan ist uns noch näher zu belegen.

Abwägung: Die zehn Bäume sind diejenigen im öffentlichen Straßenraum, die auch sicher gepflanzt und dauerhaft erhalten werden können. Es ergibt keinen Sinn, Pflanzgebote auf privater (gewerblich nutzbarer) Fläche festzusetzen, die nachher nicht verwirklicht werden können (z.B. weil die Bäume den Betriebsablauf stören oder der Laubfall hochwertige Metallteile beschädigen könnte). Weitere Bäume sind auf den meisten Grünflächen nicht möglich, weil sich diese Flächen unter den Hochspannungsleitungen befinden. Sie sind aber möglich (und geplant) auf der Grünfläche entlang des Großbottwarer Weges. Da die Detailplanung hierzu noch nicht vorliegt, wurde diese nicht mit in die Bilanz aufgenommen (bzw. nur allgemein in der Wertigkeit dieser Fläche berücksichtigt).

IV. Agenda-Relevanz

- keine

V. Stadtleitbild-Relevanz

- keine

VI. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

- keine