

BEBAUUNGSPLAN

„Auäcker - Ost“

1. Beteiligung / Offenlage
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Netze BW GmbH / NGO	3
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	3
c	Vodafone BW GmbH	5
d	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH (TAL OIL)	5
e	Fernleitungsbetreibergesellschaft MBH	5
3	Landratsamt	6
a	Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur	6
b	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht: Gewerbeaufsicht	6
c	Geschäftsbereich Wasserwirtschaft	6
Abwasserbeseitigung		6
Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz		6
Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete		6
Altlasten und Bodenschutz		6
d	Geschäftsbereich Landwirtschaftsamt	7
e	Untere Naturschutzbehörde	7
f	Geschäftsbereich Baurecht mit Kreisbaumeisterstelle	8
g	Sonstige	10
4	Regierungspräsidien	11
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege	11
Allgemeines		11
Raumordnung		11
Denkmalpflege		12
Hinweise		12
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13
Allgemeine Angaben		13
Geotechnik		13
Boden		13
Mineralische Rohstoffe		13
Grundwasser		14
Bergbau		14
Geotopschutz		14
Allgemeine Hinweise		14
5	Verbände	15
a	Regionalverband Ostwürttemberg	15
6	Sonstige	16
a	Bundeswehr	16
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (Offenlage 1)	17
a	Einwender / in 1	17
III	Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	19

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine		

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Netze BW GmbH / NGO (12.07.2021)</p> <p>Wir haben keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>b Deutsche Telekom Technik GmbH (15.07.2021)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften Punkt 3.5, Niederspannungsfreileitungen, sowie in den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften Punkt 2.5 des Bebauungsplanes, Niederspannungsfreileitungen, werden Freileitungen als unzulässig erklärt.</p> <p>Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p>	<p>§ 68 Abs. 3 Satz 2 + 3 TKG führt aus: „Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“</p> <p>Dem Telekommunikationsgesetz und den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die bisherigen Festsetzungen als sachgerecht erachtet und beibehalten.</p>

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubauebietetelekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

werden dahingehend entsprochen bzw. in die städtebauliche Abwägung mit einbezogen, indem die Gemeinde ihre öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich für die Verlegung aller notwendiger Infrastrukturleitungen zur Verfügung stellt und die Firmen rechtzeitig in den Planungs- und Erschließungsablauf mit einbezogen werden, so dass eine möglichst rationelle unterirdische Verlegung aller Leitungen in Koordination mit der restlichen Baumaßnahmen möglich ist. Sollte ggf. aufgrund von den Versorgungsunternehmen selbst zu verantwortenden Problemen eine koordinierte und damit möglichst wirtschaftliche Verlegung aller Versorgungsleitungen in einem Zuge versäumt werden, so können darunter die städtebaulichen Belange nicht zurücktreten. Eine Notwendigkeit oberirdische Niederspannungs- bzw. Telekommunikationsleitungen grundsätzlich zuzulassen bzw. oberirdisch verlegen zu müssen, ist daher nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.

Eine Verlegung von nicht mehr zeitgemäßen Kupferkabeln oder gar ggf. von aktuellen Glasfaserleitungen über Holzmasten, Dachständer etc. von Gebäude zu Gebäude entspricht in keinster Weise dem Stand der Technik und ist insbesondere bei einer Neuerschließungsmaßnahme, bei der alle Bauplätze gemeinsam koordiniert und unterirdisch mit den übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen angefahren werden können, unakzeptabel.

Diesem Grundsatz wurde entsprochen, da die Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließung in Zusammenarbeit und mit Zustimmung des Leitungsträgers bereits unterirdisch verlegt sind. Daher überwiegen die städtebaulichen Belange weshalb auch zukünftig zu verlegende Kabel aus städtebaulichen Gründen nur unterirdisch auszuführen sind. Eine Notwendigkeit diese zukünftig oberirdisch verlegen zu müssen ist derzeit nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.

<p>c Vodafone BW GmbH (02.08.2021)</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>d Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH (TAL OIL) (05.07.2021)</p> <p>Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölfornleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>e Fernleitungsbetreibergesellschaft MBH (16.07.2021)</p> <p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 13 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> <p>Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	- -

3 Landratsamt

(03.08.2021)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur (Herr Schneider, Tel. 07961 567 3231)	RP Stuttgart wurde beteiligt.	-
Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ellwangen, als Straßenbaulastträger der L 1155 ist zu hören.		
b Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht: Gewerbeaufsicht (Frau Kogel, Tel. 07361/503-1357)	Kenntnisnahme	-
Aufgrund der Entwicklung der Stadt Mutlangen wird ein höherer Bedarf an Bauplätzen vornehmlich für junge Familien benötigt. Im „Auäcker-Ost“ sollen diese in Form von Erweiterungen als allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Diese werden im Außenbereich angrenzend an ein bestehendes WA angelagert. Aus Sicht der Umwelt und Gewerbeaufsicht wurden unsere Belange berücksichtigt und vertreten.		
c Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961/567-3425)		
Abwasserbeseitigung Fachliche Zustimmung unter Beachtung der folgenden Punkte: Im Rahmen der weiteren Planungen für die Erschließung, ist die Entwässerung im modifiziertes Mischsystem zu favorisieren. Hierzu ist anzustreben, das Dachwasser gepuffert in einen Vorfluter (Gewässer) einzuleiten.	Die Erschließungsplanung einschließlich Entwässerung wird in enger Abstimmung mit dem LRA vom Tiefbauplanungsbüro erstellt und ggf. entsprechend zur Genehmigung vorgelegt.	Kenntnisnahme
Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.	Kenntnisnahme	-
Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.	Kenntnisnahme	-
Altlasten und Bodenschutz		

<p><i>Bodenschutzkonzept:</i></p> <p>Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar (einschließlich Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.</p> <p>Die zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist.</p> <p>Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept wird mit der Erschließungsplanung erstellt und mit dem LRA einvernehmlich abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>d Geschäftsbereich Landwirtschaftsamt (Herr Reiss, Tel. 07961 9059-3630)</p> <p>Der o. a. BBP soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche realisiert werden. Im rechtskräftigen FNP ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg ist dieser Bereich als Grenzflur ausgewiesen. Beansprucht werden ca. 1,23 ha LF. Der BBP soll auf Grundlage von § 13 b BauGB ausgeführt werden. Externe Eingriffsausgleichsmaßnahmen, die weitere landwirtschaftliche Fläche beanspruchen, sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich. Alternativflächen sind nicht verfügbar.</p> <p>Da Landwirtschaftsfläche überplant wird, bestehen aus fachlicher Sicht zunächst grundsätzliche Bedenken. Aufgrund der o. a. Ausführungen können diese Bedenken im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>e Untere Naturschutzbehörde (Frau Kosak, Tel. 07361 503 1369)</p> <p>Zu o.a. Bebauungsplan auf der Grundlage der Planunterlagen vom 21.06.2021, der im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB durchgeführt wird, bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz sind plausibel.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p>

Bei Beachtung bzw. Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.10 b (= Maßnahme A1, Gebäudeabbruch nicht im Juni und Juli) und 1.10 c (= Maßnahme E1, 20 Fledermauskästen) ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Sollten nicht alle Fledermauskästen an den verbleibenden Gebäuden auf Flst. 195 angebracht werden können, sind diese im Ortsbereich von Pfersbach aufzuhängen. Die genauen Anbringungsorte sind zu dokumentieren.

f Geschäftsbereich Baurecht mit Kreisbaumeisterstelle
(Herr Treuter, Tel. 07171/32-4213)

Grundsätzlich empfehlen wir, kurz gefasste Formulierungen zu verwenden, um auch dem Laien den Bebauungsplan verständlich darzustellen und auf zu viele detaillierte Regelungen zu verzichten. Befürchtet wird sonst eine Häufung von erforderlichen Befreiungen/ Ausnahmen von den sehr eng gefassten Regelungen wie z.B. unter 2.1.1, 2.3.3, 2.3.4.

Zu 1.2 wird angemerkt, dass keine Regelung zur GFZ getroffen wurde. Es wird davon ausgegangen, dass dies so beabsichtigt und nicht versäumt wurde.

Kenntnisnahme

Eine Dokumentation erfolgt.

Die Regelungen zu Dachformen und Dachaufbauten erlauben einerseits eine große Flexibilität, andererseits wird unter Berücksichtigung der exponierten Lage und des dörflichen Ortsbildes von Pfersbach großer Wert auf ein gefälliges Einfügen in die Natur, Landschaft und das Ortsbild gelegt.

Die vorliegenden Festsetzungen bilden hierfür einen angemessenen Kompromiss und sollen daher unverändert beibehalten werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist bauplanungsrechtlich nicht zwingend erforderlich und wird in modernen Bebauungsplänen üblicherweise auch nicht mehr vorgenommen, da eine Beschränkung der Wohnfläche innerhalb einer über Baugrenzen, Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und Dachform klar definierten Gebäudehülle der größtmöglichen Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit einer bestmöglichen Ausnutzung von Gebäuden für Wohnzwecke und der damit einhergehenden geringeren Flächeninanspruchnahme zuwiderläuft.

Dazu führt diese i.d.R. nur zu einem hohen bürokratischen Aufwand im Bauantragsverfahren ohne dass i.d.R. wirklich wichtige bzw. maßgebliche städtebauliche Belange damit gesteuert werden können. Eine Festsetzung der GFZ war und ist daher nicht vorgesehen.

-

Kenntnisnahme

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die Vorliegenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als ausgewogen und sachgerecht erachtet.

Der Satz „Die Bezugshöhe ist keine Vorgabe für eine EFH, diese kann frei gewählt werden.“ ist missverständlich und sollte ggf. gestrichen oder näher erläutert werden.

Da eine Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es wird jedoch angeregt auf die schwarze Dachdeckung im Zuge der fortschreitenden Erderwärmung zu verzichten.

Eine Klarstellung, dass die vorgegebenen Bezugshöhen nicht mit einer verbindlichen Erdgeschossfußbodenhöhe verwechselt werden kann, bzw. diese nicht zwingend festgesetzt ist, wird als sinnvoll erachtet und erleichtert die Anwendung / Verständnis insbesondere für nicht fachlich versierte Personen bzw. die Eigentümer. Die Klarstellung wird nun im Textteil deutlich als Hinweis gekennzeichnet. In dem als Anlage bereits beigefügten Schemaschnitt wird die Anwendung zudem bereits auch ausführlich grafisch dargestellt.

Berichtigung des FNP erfolgt bei der nächsten Fortschreibung.

Die Auswirkungen und Folgen der aktuell dominierenden sehr dunklen Dacheindeckungen im Wohnbau bzw. den dunklen Fassaden im Gewerbebau und insbesondere in Verbindung mit den ebenfalls derzeit überwiegend sehr dunkel ausgeführten Versiegelungen / Befestigungen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Stützmauern etc.) auf das Klima innerhalb und außerhalb der Gebäude ist bekannt.

Auch die Auswirkungen und Folgen der aktuell dominierenden Dachformen im Wohnbau (WD, ZD etc.) auf eine eingeschränkte Dachgeschoss- und Solarnutzung und in Verbindung mit dunklen Dachfarben auf das traditionelle Orts- und Landschaftsbild ist bekannt.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sollen den Bauherren jedoch eine angemessene Freiheit in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude in Form und Farbe belassen. Daher sind nur sehr dunkle Fassaden aber nicht dunkle Dacheindeckungen ausgeschlossen. Klimatisch, funktional, gestalterisch und kostenoptimierte Lösungen als derzeit üblicherweise favorisiert werden, sind durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt und können optional von den jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich realisiert werden.

Außerdem könnten die Regelungen zu den Stützmauern und Einfriedungen zu zahlreichen Befreiungen führen und sollten evtl. überprüft werden.

g Sonstige

Von den Geschäftsbereichen Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung, Straßenverkehr sowie Gesundheit werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Weitergehende, ausschließende oder zwingende Vorgaben sind daher nicht vorgesehen.

Einfriedungen sind in Anlehnung an das Nachbarrechtsgesetz BW grundsätzlich nur bis max. 1,5 m zulässig. Aufschüttungen außerhalb der Baufenster und damit nur entlang der Straßen sind nur bis max. 1,2 m zulässig. Innerhalb der Baufenster sind diese nicht eingeschränkt. Dies erscheint städtebaulich notwendig, da derzeit ein Trend zu sehr hohen Stützmauern (L-Steine) zur kompletten Einebnung der Bauplätze direkt entlang der Verkehrsflächen vorherrscht.

In Verbindung mit geschlossenen Einfriedungen (Hecken, geschlossene Zäune etc.) darauf entstehen oftmals sehr dominant wirkende und städtebaulich unansehnliche wandartige Strukturen, insbesondere direkt an den Verkehrsflächen, da hier das Nachbarrecht i.d.R. nicht greift. Bei beiderseits von der Erschließungsstraße ausgeführten Anlagen führt dies dann sogar ggf. zu schluchtenartig wirkenden Strukturen.

In Summe können hier nun bei max. Ausschöpfung der Auffüllungen + Einfriedungen zusammen in einer Höhe von 2,7 m an den Straßen entstehen (entspricht ca. einem Stockwerk), was als absolut maximum erachtet und nicht weiter ausgedehnt werden sollte.

Im WA 2 sind zum Feldweg und zur Teichstraße hin Stützmauern, Auffüllungen und Einfriedungen in einem Abstandsbereich von 1,5 m auf 0,8 m beschränkt, damit hier Ein- und Ausfahrten vom Baugrundstück auf den stärker von Fahrradfahrern und landwirtschaftlichen Fahrzeugen Feldweg oder die Teichstraße ohne vorgelagerten Gehweg besser eingesehen und gefahrloser möglich sind.

Kenntnisnahme

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege (23.07.2021)</p> <p>Allgemeines</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Zunächst weisen wir darauf hin, dass § 13b BauGB eine reine Verfahrensvorschrift ist, die die Anforderungen an die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt. Aus diesem Grund ist auch § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren zu beachten.</p> <p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB sind bislang recht pauschal und sollten konkretisiert werden. Im weiteren Verfahren sollte die Bedarfsbegründung insgesamt durch konkretere Angaben, die die Lage vor Ort näher beschreiben, ergänzt werden. Dabei empfiehlt sich beispielsweise auf die bisherige und zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde einzugehen oder die Anzahl der Interessenten mit konkretem Bauwunsch zu nennen, um die Verbindlichkeit der Bauanfragen darzulegen. Hierbei sollte auch vertieft auf die Flächenverfügbarkeit bestehender Potentialflächen innerhalb des Flächennutzungsplans im gesamten Gemeindegebiet eingegangen werden. Hinsichtlich der fehlenden Aktivierbarkeit von Flächen empfehlen wir Ausführungen in die Planunterlagen aufzunehmen, aus denen sich ergibt, wie sich die Gemeinde um die Aktivierung dieser Potentialflächen bemüht und welche Strategie die Gemeinde verfolgt, um die Verkaufsbereitschaft zu erhöhen.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf PS 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Aus den Planunterlagen muss erkennbar sein, dass bei der Überplanung landwirtschaftlich genutzter guter Böden kein Zielkonflikt ausgelöst wird. Dieser Plansatz ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beachten und in die Unterlagen einzuarbeiten, indem eine auf angemessener Daten- und Faktenlage beruhende Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft stattfindet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bekannt.</p> <p>Die Ausführungen zum Bedarf wurden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Belangen wurden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzwürdigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz, PS 3.2.2 (G) Regionalplan Ostwürttemberg.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Außerdem wird auf die vom Regionalverband Ostwürttemberg für Mutlangen als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsbereich festgelegte Bruttowohndichte von 50 EW/ha verwiesen. Auch wenn diese durch die geplante Bebauung eingehalten wird, sollte der Dichtewert in den Planunterlagen redaktionell angepasst werden.</p> <p>Zuletzt weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Abteilung 8 — Landesamt für Denkmalpflege — meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweise</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seitenidefault.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rpstwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst</p> <p>Bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bekannt.</p> <p>Erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---	--

<p>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (27.07.2021)</p> <p>Allgemeine Angaben</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>Geotechnik</p> <p>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 Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich der Gesteine des Unterjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsho- rizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchun- gen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutra- gen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Beden- ken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden in die Begründung übernom- men.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p>
---	---	--

<p>Grundwasser</p> <p>Zum Bebauungsplan sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Bergbau</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de7geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Regionalverband Ostwürttemberg (14.07.2021)</p> <p>Das Plangebiet im Osten vom Teilort Pfersbach liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 Regionalplan 2010). Die Belange dieses schutzbedürftigen Bereiches sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln.</p> <p>PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist des Weiteren darauf hin, dass für das Verfahren nach §13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Im weiteren Verfahren sollte die Bedarfsbegründung vertieft werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde plausibel dargelegt werden. Hierbei sollte auch auf mögliche Alternativflächen im Hauptort sowie auf die Flächenverfügbarkeit eingegangen werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.</p> <p>Die Planung von Mehrfamilienhäusern wird ausdrücklich begrüßt. Ausgehend von 16 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern und 14 Grundstücken für Einfamilienhäusern und unter der Annahme, dass jeder dritte Bauplatz mit zwei Wohneinheiten belegt wäre, würden ca. 34 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Auf Basis dieser Anzahl an Wohneinheiten sowie einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohner / Wohneinheit, ließe sich eine Bruttowohndichte von ca. 58 Einwohnern/Hektar erreichen. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mutlangen als Kleinzentrum in Randzonen um die Verdichtungsbereiche 50 Einwohner/Hektar vor. Dies ist auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell zu ändern.</p>	<p>Die Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Belangen wurden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen zum Bedarf wurden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Bekannt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Bundeswehr (01.07.2021) Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme	-

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit (Offenlage 1)

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Einwender / in 1 (09.08.2021)</p> <p>Nachdem der Auslegungsbeschluss zum Baugebiet „Auäcker-Ost“ in Pfersbach in der Gemeinderatssitzung im Juni 2021 beschlossen worden ist, sind bisher bei mir einige Anmerkungen/Anregungen hierzu in Gesprächen mit Pfersbacher Bürger*innen und Anwohnern angekommen. Diese möchte ich nun zusammenfassend an Sie weitergeben. Ebenfalls forderte ich die jeweiligen Personen auf, dass diese auch direkt mit dem Rathaus Kontakt aufnehmen, um die Anliegen bzgl. des geplanten Baugebiets im Ortsteil an die Verwaltung vorbringen.</p> <p>In den Stimmen/Meinungen welche bei mir angekommen sind, war keine einzige dabei, welche sich gegen das neue Wohngebiet ausspricht, sondern es geht vielmehr darum, dass durch den aktuellen Umsetzungsstand nicht die optimalste Lösung für den Ortsteil gesehen wird. Da sind aus den vorgeschlagenen Varianten, welche dem Technischen Ausschuss vorgelegt wurden, bessere Lösungsansätze dabei.</p> <p>Anbei die Anmerkungen/Anregungen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zusammenlegung Verkehr (Anwohner, Landwirtschaft, Radfahrer, Wanderer, Spaziergänger und Familien mit Kindern, etc.) Durch die aktuell ausgewählte Variante werden die Verkehrsteilnehmer aller Art auf dieser Straße gebündelt, wobei es zu gefährlichen Situationen kommen kann. Auch wenn die geplante Erschließungsstraße im östlichen Bereich eine Breite von 6 Metern aufweist, wird durch parkende Autos am Straßenrand (ggfls. mit erhöhtem Abstand zum Aussteigen aus dem Auto aufgrund von Einfriedungen/Hecken direkt an der Grundstücksgrenze) die verbleibende Restbreite nicht mehr für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichen. Der heutige Feldweg und später die Erschließungsstraße wird durch landwirtschaftliche Fahrzeuge stark frequentiert werden und diese Fahrzeuge haben meistens eine Breite von knapp unter 3 m. Auch ist der Weg eine gern genutzte Radwegverbindung in Richtung Alfdorf und Welzheim. Ein Parkverbot wird aber auch nicht als praktikabel erachtet, da auch Parkraum für Besucher, etc. der Anwohner geschaffen werden muss. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurden 4 verschiedene Erschließungskonzepte mit zusätzlichen Untervarianten erarbeitet und ausführlich miteinander verglichen und abgewogen (Wirtschaftlichkeit, Erweiterungsoptionen, Funktionalität, etc.). Danach wurde die Variante mit dem Ausbau des vorhandenen Feldweges zur Erschließungsstraße favorisiert und bildete die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf der 1. Offenlage / Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde u.a. aufgrund der massiv gestiegenen Baupreise dieses Konzept einer nochmaligen Prüfung und insbesondere einer genaueren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Basis genau kalkulierte Massen und zu erwartenden Preise unterzogen. Das Ergebnis war, dass die Gemeinde u.a. aus finanziellen Gründen auf das wirtschaftlichste Konzept mit einer</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die städtebauliche Planung dahingehend überarbeitet, dass die Haupterschließung wie bereits im Konzept für das Baugebiet Auäcker aus dem Jahre 1999 über den bereits vorhandenen Abzweig des Kornblumenwegs nach Osten und die Teichstraße im Süden für die nördlich daran angrenzenden Bauplätze erfolgt.</p> <p>Erweiterungsoptionen nach Osten werden zurückgestellt.</p> <p>Eine Einbeziehung / Umbau des östlich angrenzenden</p>

<p>2. Ein-/Ausfahrten an der äußeren Erschließungsstraße Die Ein- und Ausfahrten aus den östlichen Grundstücken wird als problematisch gesehen. Überwiegend wird daraus rückwärts aus den Hofausfahrten direkt in die Straße eingefahren. Da kein Gehweg vorhanden ist, wird direkt in die Straße eingefahren. Dadurch können sich gefährliche Situationen mit dem Durchgangsverkehr ergeben.</p> <p>3. Zukünftige Erweiterung des Wohngebiets durch die aktuell ausgewählte Variante Als einen Vorteil der östlichen Erschließungsstraße wurde auch die zukünftige Erweiterung des Wohngebiets in nördlicher und östlicher Richtung als einen Vorteil angesehen. Durch eine zukünftige Erweiterung in diese Richtungen würde sich Pfersbach zu einem „linienförmigen“ Ort entwickeln (aus der Vogelperspektive gesehen) und die innerörtlichen Entfernungen weiter erhöhen. Die Meinungen sind hier eindeutig und es wird zukünftig eine innerörtliche Weiterentwicklung gesehen. Aktuell sind einige nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude im Ortskern vorhanden. Diese Flächen sollten vorrangig genutzt werden, um auch den bisherigen Ortskern nicht austoben zu lassen. Durch die innerörtliche Entwicklung werden auch nahezu keine Ressourcen bzgl. Landwirtschaftliche Flächen verbraucht.</p> <p>4. Attraktivität des Wohngebiets Durch eine innenliegende Erschließungsstraße (vgl. Kornblumenweg) wird die Attraktivität und das Gemeinschaftsgefühl der Anwohner gesteigert. Auch kann im östlichen Teil eine minimale Abgrenzung zum aktuell bestehenden Gewerbegebiet entstehen. Ebenfalls ist nur der Verkehr zu/von den Anwohnern vorhanden.</p> <p>Wie aus den Punkten ersichtlich ist, ist der zentrale Punkt die geplante östliche Erschließungsstraße des Baugebiets über den aktuellen Feldweg, indem dann der gesamte Verkehr zusammengelegt wird.</p> <p>Ich möchte sie bitten, die aufgeführten Punkte zu prüfen und bei den weiteren Planungen und den Abstimmungen mit dem Technischen Ausschuss einzubeziehen.</p>	<p>Verlängerung des Kornblumenweges zurückkehren musste, welches nun die Basis für den aktuellen Bebauungsplan bildet. Erweiterungsoptionen für die Zukunft wurden dafür zurückgestellt. Eine Einbeziehung des vorhandenen Feldwegs bzw. einen Ausbau von diesem zur Erschließungsstraße mit den Nebestehend angeregten Punkten ist damit nicht mehr gegeben.</p> <p>Durch das neue Erschließungskonzept finden hier keine Ein- und Ausfahrten mehr statt.</p> <p>Durch das neue Erschließungskonzept wurden Erweiterungsoptionen nach Osten zurückgestellt. Eine Innenentwicklung wird auch von der Gemeinde priorisiert, allerdings stehen hierzu aktuell keine Flächen für die Gemeinde zur Verfügung.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde auf ein Erschließungskonzept umgestellt, dass im Ansatz dem städtebaulichen Konzept aus der Erschließung des Baugebietes am „Kornblumenweg“ mit einer Abzweigung dieser Straße über den bereits vorhandenen Straßenanschluss nach Osten entspricht.</p> <p>Die aktuell geänderte Planung sieht dies in Anlehnung an das ursprüngliche städtebauliche Konzept „Auäcker“ von 1999 nun so vor.</p>	<p>Feldweges zur Erschließungsstraße ist daher nicht mehr vorgesehen, dieser bleibt im Wesentlichen wie bestehend erhalten.</p>
--	--	---