

Bebauungsplanverfahren "Schwenninger Weg Ost" in Irndorf

2. Offenlage

Beteiligung der Öffentlichkeit 07.01.-06.02.2019

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 24.01.-25.02.2019

Behörde/TÖB	Nr.	keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregung	Stellungnahme mit Anregung
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2	1			X
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9	2		X	
Landratsamt Tuttlingen - Landwirtschaftsamt - Vermessungs- und Flurneuordnungsamt - Gesundheitsamt - Straßenverkehrsamt - Nahverkehrsamt - Amt für Brand- und Katastrophenschutz - Naturschutzbehörde - Wasserwirtschaftsamt - Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes	3		X X	 X X
Polizeipräsidium Tuttlingen	4		X	
Netze BW	5		X	
Gemeindeverwaltung Schwenningen	6		X	
unitymedia	7		X	
GVV Donau-Heuberg	8			X
██████████, Gemeinderat	9			X
Fam. ██████████	10			X
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5		X		
BUND		X		
Deutsche Telekom		X		
Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg		X		
NABU		X		
Landesnaturschutzverband		X		
Naturpark Obere Donau		X		
Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe		X		
Gemeinde Bärental		X		
Gemeinde Schwenningen		X		
Gemeinde Nusplingen		X		
Gemeinde Beuron		X		

beurteilen.	
2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, 01.02.2019 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511//18-05776 vom 26.07.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
3. Landratsamt Tuttlingen, 25.02.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
<p>Landwirtschaftsamt:</p> <p>In Ergänzung zu unserer Stellungnahmen vom 03.08.2018 im Rahmen der frühzeitigen Anhörung merken wir an, dass es sich bei der planexternen Kompensationsfläche auf dem Irndorfer Flurstück 1272 (siehe Abb. 6 auf S. 20 der Umweltanalyse) nicht um eine sehr artenarme Ackerfläche sondern um eine Dauergrünlandfläche handelt.</p> <p>Die Entwicklung dieser Wiesenfläche zu einer FFH-Mähwiese (LRT 6510) ist aus landwirtschaftlicher Sicht möglich. Ein artenreicher FFH-typischen Wiesenbestand sollte möglichst umbruchslos per Ein- oder Übersaat mit autochthonen Saatgutmischungen (Heudruschmaterial o. ä.) erzielt werden. Die Bewirtschaftungsvorgaben sollten sich am Merkblatt der MLR zur „Bewirtschaftung von FFH-Mähwiesen in Natura 2000-Gebieten“ orientieren.</p> <p>Da die Gemeinde Irndorf aktuell ihre gemeindlichen Flächen im Bieterverfahren neu verpachtet, ist der künftige Pächter über die beabsichtigte Kompensationsmaßnahme aufzuklären. Hierzu gehört auch, dass eine Agrarfördermittelbeantragung nach FAKT und LPR für diesen Teil des Flurstückes 1272 nicht mehr möglich wäre.</p>	<p>Es erfolgt eine Anpassung der Umweltanalyse.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Pächter wurde hierüber informiert. Die Tatsache wurde ich Pachtvertrag fixiert.</p>
<p>Vermessungs- und Flurneuordnungsamt:</p> <p>Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden die Grundstücke Flst.-Nr. 2416 und 2417 teileinbezogen. Insbesondere für das westlich gelegene Flurstück-Nr. 2417, welches über den Schwenninger Weg erschlossen ist, sollte für den verbleibenden nördlichen Teil, der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, geprüft werden, ob dieser</p>	<p>Der nördlich des Plangebiets befindliche Teil des Flurstücks 2417 ist über den Schwenninger Weg mit einer Restbreite nach wie vor ausreichend erschlossen.</p>

<p>noch über eine ausreichende Zufahrbarkeitsbreite (Erschließung) verfügt.</p>	
<p>Gesundheitsamt: <u>Sachgebiet: Wasser-Umwelt- und Seuchenhygiene</u> Die uns betreffenden öffentlichen Belange sind in der Abwägungstabelle ausreichend berücksichtigt. Unsere Stellungnahme vom 03.08.2018 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Straßenverkehrsamt: Keine Einwände aus Sicht der Verkehrssicherheit sofern folgende Auflage festgelegt wird: An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichend Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Vorgaben sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 7.2 bereits enthalten.</p>
<p>Nahverkehrsamt: Um die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes attraktiver zu gestalten, die Erschließungsqualität des Buslinienverkehrs zu erhöhen und Zugangshemmnisse zum ÖPNV abzubauen, regen wir an, die nächstgelegene Bushaltestelle, in deren Einzugsbereich das Plangebiet liegt, barrierefrei um-/auszubauen. Ein derartiger Umbau würde zu einer systemischen Umsetzung der im Personenbeförderungsgesetz (PBefG) bis 01.01.2022 geforderten Barrierefreiheit beitragen. Davon würden nicht nur das betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren. Darüber hinaus schlagen wir vor, zu prüfen, ob von allen Seiten adäquate Gehwege zu dieser Haltestelle bestehen. Dort, wo dies nicht der Fall ist, regen wir an, entsprechende Zuwegungen zu bauen oder bestehende Gehwege zu verbessern bzw. barrierefrei zu gestalten. Auch die Aufenthaltsqualität an den Haltestellen könnte untersucht und ggf.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Kenntnisnahme</p>

<p>durch weitere städtebauliche Maßnahmen verbessert werden.</p> <p>Bei einem barrierefreien Umbau und infrastrukturellen Anpassungen wäre es zweckmäßig, das Nahverkehrsamt eng zu beteiligen. Gern kann ggf. ein Termin für eine Beratung und Vorortbesichtigung vorgeschlagen werden. Hierfür steht Daniel Stache, Verkehrsplanung, unter der Rufnummer 07461 926-3514 oder per E-Mail an d.stache@landkreis-tuttlingen.de gern als Ansprechpartner zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.08.2018.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Naturschutzbehörde:</p> <p>Zu dem Bebauungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 03.08.2018 Stellung genommen. Zu den überarbeiteten Unterlagen wird aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Ausgleich FFH-Mähwiese</u></p> <p>Der geforderte Ausgleich für die verlorengehende FFH-Mähwiese (2.600 m²) soll ca. 2 km südwestlich der Vorhabenfläche auf dem FlSt. 1272 in Irndorf auf einer Fläche (4.900 m²) entwickelt werden (Maßnahme K1). Hierfür soll autochthones Saatgut (Projekt „FFH-Wiesen-Saatgutgewinnung Heuberg“) ausgebracht werden und ein Monitoring im Rahmen des Projektes durchgeführt werden. Die verbleibenden 2.300 m² der Kompensationsmaßnahme sollen in das Ökokonto der Gemeinde eingetragen werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Fläche grenzt westlich an Waldflächen und in allen anderen Richtungen an Ackerflächen an. Die neu zu entwickelnden Mähwiesen-Fläche wird voraussichtlich durch die Beschattung und durch einen Düngeeintrag der benachbarten Ackerflächen beeinträchtigt werden. Hierzu ist eine gutachterliche Einschätzung zu treffen und ggf. eine Pufferfläche zu den benachbarten Flächen einzuplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Da das Waldgebiet westlich des Plangebietes liegt, ist von einer Beschattung der Fläche lediglich in den späten Nachmittags- und Abendstunden auszugehen. Eine Beeinträchtigung der FFH-Mähwiese erfolgt daher maximal in einem unerheblichen Ausmaß.</p> <p>Aufgrund der Topologie ist nicht mit einem beeinträchtigenden Nährstoffeintrag durch die benachbarte Ackernutzung zu rechnen. Da die Fläche der geplanten FFH-Mähwiese sowie die angrenzenden Ackerflächen nach Osten geneigt sind, ist davon auszugehen, dass das Regenwasser versickert oder nach unten abfließt und nicht in die Fläche einsickert. Im Rahmen der Maßnahme erfolgt ein Monitoring. Sollte im Rahmen dieses Monitorings festgestellt werden, dass der Randbereich wüchsiger ist als die restliche Fläche, werden</p>

<p>Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes liegt, ist die Umsetzung der Maßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt zu sichern. Hierin ist ein Monitoring der Fläche (im 1. und 4. Jahr, danach alle 5 Jahre) durch ein geeignetes Fachbüro festzulegen. Der Naturschutzbehörde ist rechtzeitig ein Vertragsentwurf vorzulegen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für den Neuntöter wurden weitere Begehungen bzw. eine worst-case Betrachtung gefordert. In der Abwägungstabelle wird die abgelehnt mit dem Hinweis, dass es sich bei den Heckenstrukturen um starke Baumhecken handelt, die keinen geeigneten Lebensraum für den Neuntöter bieten. Dies widerspricht der Schlussfolgerung in der artenschutzrechtlichen Einschätzung von Hr. Löderbusch, dass die Feldhecken und Umgebung potentiell geeignetes Habitat für den Neuntöter darstellen und weitere Begehungen notwendig wären.</p> <p>Zudem wird in der Abwägungstabelle darauf hingewiesen, dass der ornithologisch versierte Biologe Hr. Ramos bei seinen Untersuchungen am 9.6.18 und 18.6.18 kein Neuntöter-Vorkommen in der Feldhecke feststellen konnte. Da Hr. Ramos an diesen beiden Tagen die Fledermäuse erfasst hat, stellt sich die Frage, zu welcher Tageszeit diese ornithologischen Untersuchungen durchgeführt wurden?</p> <p>Des Weiteren wird in der Abwägungstabelle angegeben, dass in der Umweltanalyse bezüglich des Neuntöters weitergehende Erörterungen aufgenommen worden sind. Der vorgelegten Umweltanalyse konnten jedoch keine weiteren Angaben zum Neuntöter entnommen werden. Eine worst-case Betrachtung ist daher durchzuführen.</p>	<p>etwa 5 m breite Pufferflächen zur Verhinderung eines Stoffeintrags auf den gemeindeeigenen angrenzenden Acker-/Grünlandflächen eingerichtet.</p> <p>Anregung wird beachtet Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird derzeit erstellt.</p> <p>Hr. Löderbusch kam in seiner worst case-Betrachtung, welche der Umweltanalyse beigefügt wird, zu dem Ergebnis, dass eine nachhaltige Beeinträchtigung der Population des Neuntöters durch den Verlust einer einzelnen Hecke ausgeschlossen werden kann, zumal in unmittelbarer Umgebung zahlreiche weitere Hecken von ähnlicher Struktur und mit ähnlich artenreicher Grünland-Umgebung vorhanden sind. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Neuntöter-Population und damit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden.</p> <p>Laut Hr. Ramos erfolgte am 09.06.2018 eine Begehung in der Abendzeit kurz vor Sonnenuntergang (zwischen 21:00 und 21:15 Uhr) als es noch hell war. Zu diesem Zeitpunkt hat Hr. Ramos keine Neuntöter bemerkt. Er hält den Bestand dort für zu dicht. Etwas entfernter sind laut ihm lückige und ideale Habitate für die Neuntöter. Zudem stehen die baufeldnahen Heckenbereiche zu nah an der Siedlung. Der Neuntöter als störungsempfindliche Art hätte dort relativ schlechte Karten.</p> <p>Die worst case-Betrachtung des Biologen Hr. Löderbusch wird der Umweltanalyse beigefügt.</p>
---	--

<p><u>Festsetzungen</u></p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme V2 und Minimierungsmaßnahme M8 wurden nun wie gefordert in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Minimierungsmaßnahmen M9 und M10 (Dachbegrünung und Vogelschlag) werden hingegen weiterhin in den Empfehlungen und nicht in den Festsetzungen aufgeführt. Im Gutachten wird M10 jedoch als eine Minimierungsmaßnahmen angegeben, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und der Vogelschutzrichtlinie zu umgehen. Die Maßnahmen M10 muss daher verbindlich in die Festsetzung aufgenommen werden.</p> <p>Abschließend kann zu dem Bebauungsplan erst Stellung genommen werden, wenn die worst-case Betrachtung für den Neuntöter und ggfs. erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Neuntöter sowie die geänderten Festsetzungen vorgelegt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannten Maßnahmen M9 und M10 dienen nicht der Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und der Vogelschutzrichtlinie sondern tragen laut Fazit der Umweltanalyse lediglich zur faunistischen Einbindung und Durchlässigkeit des Bauvorhabens in die Landschaft bei. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wird in der Umweltanalyse ebenfalls noch redaktionell angepasst und klargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die worst case-Betrachtung wurde per E-Mail an das Landratsamt Tuttlingen (Naturschutzbehörde) übersandt.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt:</p> <p><u>Sachgebiet: Abwasser</u></p> <p>Die Planung wurde, wie in unserer bisherigen Stellungnahme aufgeführt, noch nicht mit uns abgestimmt.</p> <p><u>Sachgebiet: Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>Unsere bisherige Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Sachgebiet: Bodenschutz</u></p> <p>Wir möchten bemerken, dass die GRZ von 0,4 durchaus eine dorftypische Siedlungsstruktur zulässt und auch in anderen Gemeinden so festgesetzt wird.</p> <p>Unsere bisherige Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung (durch Fa. RBS wave).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist mit einer GRZ von 0,3 umsetzbar. Diese GRZ ermöglicht eine harmonische Einbindung des Neubaugebietes in die vorhandenen dörflichen Strukturen, insbesondere da das Plangebiet am Ortsrand liegt, welcher eine gewisse Durchgrünung erhalten soll.</p>
<p>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes:</p> <p>Von Seiten des Forstamtes, der Straßenbaubehörde und der Gewerbeaufsicht werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Das Regierungspräsidium Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde – erhält Nachricht von diesem Schreiben.	Kenntnisnahme
4. Polizeipräsidium Tuttlingen, 24.01.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen das Planungsverfahren. Wir bitten um an der verkehrsrechtlichen Planung weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme
5. Netze BW, 04.02.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
Zu unserer bisherigen Stellungnahme vom 27. Juni 2018 bringen wir keine weiteren Bemerkungen oder Anregungen ein Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.	Kenntnisnahme Beteiligung im Rahmen der Erschließungsplanung (durch Fa. RBS wave).
6. Gemeindeverwaltung Schwenningen, 24.01.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
Von Seiten der Nachbargemeinde Schwenningen werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Schwenninger Weg Ost“ angemeldet.	Kenntnisnahme
7. unitymedia, 04.02.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
8. Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg, 26.02.2019	Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag
im Rahmen Ihrer Anhörung zur 2. Offenlage des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Irndorf nehmen wir hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung Bezug auf unsere Stellungnahme vom 30.07.2018. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Aus Sicht der Unteren Baurechtsbehörde möchten wir jedoch folgende Konkretisierungen bzw. Änderungen von textlichen Festsetzungen bzw. örtlicher Bauvorschriften vorschlagen. Hinsichtlich Ziff. 2.3 ‚Höhe baulicher Anlagen‘ gilt für Gebäude mit einem Flachdach die	Kenntnisnahme Kenntnisnahme.

<p>maximal zulässige Wandhöhe von 5,80 m.</p> <p>Wir empfehlen hier eine separate eigenständige Regelung für die Wandhöhe von Flachdachgebäuden.</p> <p>Hinsichtlich Ziffern 3.1 und 3.2 sehen wir einen Widerspruch.</p> <p>Nach den Festsetzungen zu Ziffer 3.1. ist eine Bebauung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es erfolgt jedoch eine Ausnahmeregelung in Ziffer 3.2. Nach dieser Regelung wäre beispielsweise auch eine Bebauung in einer parallel zur Straße festgesetzten Mulde möglich.</p> <p>Die von Ihnen vorgeschlagene Ausnahmeregelung führt unseres Erachtens zur Benachteiligung einzelner Baugrundstücke. Wir regen daher an, auf eine entsprechende Ausnahmeregelung komplett zu verzichten und es im Einzelfall einer möglichen Befreiung zu überlassen, ob ein Abweichen von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden soll.</p> <p>Bei Ziffer 5.4 ‚Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus Metall‘ möchten wir darauf hinweisen, dass diese Regelung Bauherrn mit der Wahl eines Pultdaches zum Beispiel bei einer Dachneigung von 4 – 10 Grad benachteiligt. Für diese Dachform würde dann keine geeignete Dacheindeckung zur Verfügung stehen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten örtlichen Bauvorschriften sehen wir unter Ziff. 1.2. ‚Dacheindeckungen‘ einen Änderungsbedarf. Hier sind dem Wortlaut nach bei Pultdächern nur Ziegel und Dachsteine als Dacheindeckung zulässig. Eine Regelung für Flachdächer fehlt. Hier sollten die Festsetzungen ergänzt werden.</p> <p>Bei Ziff. 1.5 verhält es sich so, dass zum Beispiel eine Solaranlage bei einem Pultdach mit 6° Dachneigung ebenfalls mit einer Dachneigung von 6° montiert werden müsste. Eigentümer eines solchen Gebäudes wären somit gegenüber solchen von Flachdachgebäude, für die eine Sonderregelung gilt, benachteiligt. Die in der Synopsetabelle aufgeführte Abwägung Ihrerseits aus der 1 Offenlage wurde leider nicht aufgenommen.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Regelung wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei den Versickerungsmulden handelt es sich um öffentliche Grünflächen. Hier besteht kein Baurecht. Die Ausnahmen sind nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Für flach geneigte Pultdächer sind neben Ziegeln und Dachsteinen auch Dachbegrünungen, beschichtete Metalldächer und Kies zulässig. An dem Verzicht auf unbeschichtete Metalldächer wird festgehalten, da ansonsten im Bewertungsverfahren gem. Arbeitshilfe der LUBW die geplante Versickerung evtl. nicht als ausreichende Behandlungsmaßnahme nachgewiesen werden kann.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Eine Regelung zu Flachdächern und flach geneigten Dächern wird unter Nr. 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Regelung wird als ausreichend angesehen und beibehalten.</p>
---	---

<p>Unter Ziffer 2.1 werden Regelungen zu durchgängigen Sockelmauern für Einfriedungen als nicht zulässig geregelt. Wie verhält es sich bei Stützmauern? Auch Stützmauern können im rechtlichen Sinne Einfriedungen sein.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass jegliche Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen fehlen. Auch hierzu hatten wir schon in der 1. Offenlage angeregt.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und bieten Ihnen zur Erläuterung ein persönliches Gespräch an.</p>	<p>Für Stützmauern mit rechtlichem Einfriedungscharakter gilt das Gleiche wie für Sockelmauern.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Regelung zu den zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes (Auf- und Abgrabungen) wird unter Nr. 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.</p>
<p>9. [REDACTED], Gemeinderat, 03.02.2019</p>	<p>Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag</p>
<p>Der bisherige Sachstand der planungsrechtlichen Weiterentwicklung des angedachten Baugebietes gibt Anlass zu einigen wesentlichen Anmerkungen.</p> <p>1. Wie bereits in der letzten GR-Sitzung angesprochen, ist eine Orientierung beim Preis pro Quadratmeter „unter Tuttlinger Niveau“ keine auch nur annähernd realistische Referenzmarke. Bezugspunkte der Preisgestaltung können nur die Angebote vergleichbarer Gemeinden sein. Diese liegen, nach letzten Auskünften, deutlich unter der von RBS Wave als erste Zahl genannten Marke von € 80,- (Schwenningen €30.-, Buchheim €60.-).</p> <p>Die Realisierung der – ja durchaus wünschenswerten – Grundstücksverkäufe und der damit erhofften Neuansiedlung von Familien steht und fällt mit dem Grundstückspreis und den weiteren Randbedingungen, die sich aus den Planungen ergeben.</p> <p>Einer Konzeption, die für Irndorfer Verhältnisse überhöhte Grundstückspreise in Kauf nimmt, überlässt die dann extrem schwierige Vermarktung der Gemeinde.</p> <p>Sie kann daher kein ernsthafter und verantwortbarer Planungsgegenstand sein und müsste folglich abgelehnt werden.</p> <p>2. Grundstückslasten</p> <p>Bei der oberen Reihe der Grundstücke sind unvermeidbare Nutzungseinschränkungen durch Abstandsvorgaben zu den Randgehölzstreifen gegeben. Es ist aber nicht nachvollziehbar, warum auch die unteren Bauplätze mit – vermeidbaren! –</p>	<p>Die Grundstückspreise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Preisfestsetzung ist dem Gemeinderat vorbehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Grundstücke gibt es bereits zwölf Interessenten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der öffentliche Grünstreifen mit Versickerungsfunktion wird sich neutral bis wertsteigernd auswirken und ist für die Funktionserfüllung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen</p>

<p>Einschränkungen durch den geplanten Versickerungstreifen belastet werden. Durch seine erhebliche Breite von drei Metern (!) und der Profilierung als Mulde stellt er zweifellos, zumal noch zur vorderen Grundstücksseite, eine deutliche Wertminderung dar. Diese müsste sich entweder in einem anteiligen Abschlag, oder in einer eingerechneten Minderung des Quadratmeterpreises niederschlagen. Beides ist für die Gemeinde nachteilig.</p> <p>Für mich persönlich käme der Kauf eines derartig belasteten Grundstücks – wenn überhaupt – dann nur bei einem erheblichen Nachlass in Frage.</p> <p>Es kann festgestellt werden, dass das nun gewählte Entwässerungskonzept daher die weitaus ungünstigste denkbare Variante darstellt.</p> <p>3. Einbeziehung regenerativer Energien</p> <p>Es ist bedauerlich, dass das hochaktuelle Thema der regenerativen Energien keinerlei Eingang in die Planungen gefunden hat. Es wäre z. B. denkbar, im Rahmen eines Contractingverfahrens, welches die Gemeinde in keiner Weise finanziell belasten würde, eine alternative Wärmeversorgung in den Blick zu nehmen. Neben der Versorgung des Neubaugebietes bestünde dann auch die Möglichkeit, die Integration vorhandener Wohneinheiten anzubieten. Dass derartige Modelle funktionieren, zeigt z. B. die Gemeinde Renquishausen. Die schlichte Ausweisung von Bauplätzen ohne ein aktuelles Energiekonzept ist daher als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten.</p>	<p>zwingend erforderlich. Zudem erfolgt durch die aktuelle Planung eine gerechte Aufteilung auf die künftigen Grundstückseigentümer. Beispiele realisierter Baugebiete mit einer straßenbegleitenden Entwässerung zeigen, dass eine offen geführte Entwässerung funktioniert und akzeptiert wird. Durch die Einrichtung einer Entwässerungsmulde sind keine Nachteile zu erwarten. Der Grünstreifen wird optimiert und auf 2,5 m Breite reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dieser Punkt ist im Rahmen der Erschließungsplanung unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten zu klären. Hinweis: Nach bisherigen Erkenntnissen aus der Umsetzung zahlreicher Energiekonzepte und deren Untersuchungen sind zentrale Energieversorgungsanlagen für relativ kleine Wohngebiete wie das vorliegende in der Regel nicht wirtschaftlich und würden die Grundstückspreise verteuern.</p>
<p>10. Fam. ██████, 04.02.2019</p>	<p>Abwägungsvorschlag/Beschlussvorschlag</p>
<p>In der ersten Offenlage, haben wir zum Thema zulässige Trauf- und Firsthöhe erwähnt, dass es uns nicht möglich ist einen Rückzugsort nach dem geltenden Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg zu schaffen. Leider ergibt sich durch die Veränderung im Abwägungsvorschlag (Büro 365° freiraum + umwelt) keine Verbesserung für uns. Wir bitten Sie dies erneut zu überdenken.</p> <p>Aus der „Planungsrechtlichen Festsetzung mit Begründung“ Teil II Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzung, 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, 4.1 und auch der Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung, 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, 6.2 Minimierungsmaßnahmen, M3</p>	<p>Die Planung entspricht einer dorftypischen Bebauung und berücksichtigt mit ihrer zweigeschossigen Bebaubarkeit flächensparende Aspekte. Sie wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs vom Gemeinderat so beschlossen. Die angegebenen Abstandsflächen sind rechtlich konform mit der Landesbauordnung Baden-Württemberg und dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Der Gemeinderat hat ausführlich hierüber beraten und die zulässige First- und Traufhöhe gemeinsam beschlossen.</p> <p>Bei den 3 m handelt es sich um Vorhalteflächen im Bebauungsplan. Die exakte Breite wird in der Erschließungsplanung konkretisiert und auf 2,5 m noch etwas reduziert.</p>

<p>Versickerung von Niederschlagswasser geht hervor, dass eine Entwässerung der Straßen und öffentlichen Grünflächen über eine straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen mit Entwässerungsmulden erfolgen soll. Dem Bebauungsplan – Entwurf 2. Offenlage ist zu entnehmen, dass diese 3m breit geplant ist.</p> <p>Folgende Annahmen:</p> <p>(passend zur aktuellen Jahreszeit) Winterdienst räumt die Straße frei, schiebt den Schnee in die Mulde, Boden gefriert, Frostperiode (über Wochen mit Minusgraden), dann erfolgt einsetzender Regen.</p> <p>Gewitter mit Starkregen im Sommer bzw. Regenperiode über Wochen im Frühjahr oder Herbst.</p> <p>Hinzu kommt, dass jedes Grundstück eine Sickermulde nachweisen muss und diese mit einem Notüberlauf (siehe hierzu 4.1) vorzusehen ist. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung im Dezember 2018 – als der Beschluss dieser 2. Offenlage beschlossen wurde – wurde auch vorgeschlagen, diesen Notüberlauf in eben diese begleitende Entwässerungsmulde zu leiten bzw. leiten zu dürfen.</p> <p>Bei diesen Ereignissen wird die Versickerungsmulde zur Transportmulde! Gemäß den im Plan eingezeichneten Höhenlinien befindet sich der tiefste Punkt des gesamten Baugebietes an unserer Grundstücksgrenze am südöstlichen Punkt. Das gesamte Sickerwasser landet am Ende der begleitenden Sickermulde bei uns am bzw. auf dem Grundstück. Es erfolgt ein Überlauf auf unser Grundstück, über die Straße und weitere fremde Grundstücke. Ist das zulässig bzw. gewünscht seitens der Gemeinde bzw. Gemeindeverwaltung?</p> <p>Des Weiteren wurde in der öffentlichen Gemeinderatsitzung im Dezember 2018 erwähnt, dass jedem Grundstück ein 6 m breite Zu- bzw. Überfahrt gewährt wird. Dadurch wird die Versickerungsleistung der geplanten begleitenden Sickermulde deutlich verringert. Durch die unter den Zu- bzw. Überfahrten eingebauten „Verbindungsrohre“ wird der Effekt des Transportes verstärkt, da die um ein vielfaches geringere Reibung auf der glatten Rohroberfläche das Wasser mit höherer Geschwindigkeit fließen lässt, als auf belebtem Boden. Dadurch wird die angedachte Entwässerungsmulde zur Ableitungsmulde, die das Sickerwasser an den tiefsten Punkt transportiert bzw. ableitet.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor das Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen „über die Schulter“, d.h. über das Bankett, in straßenbegleitende Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern.</p> <p>Die Versickerungsmulden verbleiben in öffentlicher Hand und werden nicht als Wohnbaufläche verkauft. Als Vorhaltefläche war ursprünglich ein Streifen von 3m Breite vorgesehen, der im Rahmen der Erschließungsplanung auf 2,50 m reduziert wurde.</p> <p>Die Mulden werden durch die Grundstückszufahrten (mit Gefälle zur Straße) unterbrochen.</p> <p>Die Versickerungsmulden sind nicht durch Rohrleitungen miteinander verbunden. Stattdessen ist im Bereich der Grundstückszufahrten jeweils eine Überlaufrinne zur nächsten tiefer liegenden Mulde vorgesehen, sodass eine Rückhaltung in der jeweils oberen Mulde erreicht wird. Der Rückhalt wird zudem durch die horizontale Lage der Muldensohle verstärkt.</p> <p>Das Oberflächenwasser von Privatgrundstücken ist in „Privaten Versickerungsmulden“ zu versickern. Diese sind ebenfalls dem Regelwerk (DWA A 138) zu bemessen. Der Notüberlauf aus den privaten Versickerungsmulden ist an die öffentliche Versickerungsmulde anzuschließen. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.</p> <p>Wenn nicht die volle Versickerungsleistung gegeben ist (z.B. bei Frost und plötzlich einsetzendem starkem Regen), kann es vorkommen, dass die straßenbegleitende Versickerungsmulde sich zunächst füllt und dann überläuft, was sich von Mulde zu Mulde bis zum Tiefpunkt des Baugebiets fortsetzt. Bei der tiefsten Mulde ist ein Notüberlauf mit Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Hiermit soll diesem Sonderfall Rechnung getragen werden. Ein Überlauf auf das Grundstück der Familie [REDACTED] ist nicht vorgesehen.</p>
--	--

Vergleichsrechnung	
Die Fläche der Entwässerungsmulde, so gehen wir davon aus, kann/wird den neuen Eigentümern nicht zum vollen Bauplatzpreis veräußert werden.	
Gesamtfläche unterhalb/südlich der Straße, 7 Bauplätze	4.230 m ²
Fläche begleitende Entwässerungsmulde, lt. öffentliche Gemeineratsitzung 12/2018 ca. 216,67 lfm x 3 m = 650 m ²	- 650 m ²
	<u>3.580 m²</u>
Somit ergeben sich 3580 m ² zum vollen Preis von geschätzten 70 €/m ² und 650 m ² zum geschätzten Preis von 20 €/m ²	
	250.600 €
	+ 13.000 €
mögliche Gesamteinnahme der Gemeinde für die Gesamtfläche	<u>263.600 €</u>
Wenn unser Vorschlag umgesetzt würde, könnte sich das wie folgt auswirken:	
Gesamtfläche unterhalb/südlich der Straße, 7 Bauplätze	4.230 m ²
Fläche begleitende Ableitungsmulde ca. 140 lfm x 0,8 m = 112 m ²	- 112 m ²
	<u>4.118 m²</u>
Somit ergeben sich 4118 m ² zum vollen Preis von geschätzten 70 €/m ² und 112 m ² zum geschätzten Preis von 20 €/m ²	
	288.260 €
	+ 2.240 €
	<u>290.500 €</u>
	290.500 €
	- 263.600 €
Dadurch erhalten wir eine Differenz von + 26.900 € für die Gemeinde	<u>26.900 €</u>
Die unterhalb des Versickerungsbeckens entstandene Fläche von ca. 216 m ² , würden wir der Gemeinde zum vollen Bauplatzpreis abkaufen // 216 m ² x 70 €/m ²	
	+ 15.120 €
	<u>42.020 €</u>
abzüglich der 650 m ² für die Versickerungsfläche x 10 €/m ² für den Erwerb der Gemeinde	- 6.500 €
ergibt sich für die Gemeinde ein positiver Betrag von:	<u>35.520 €</u>