

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“ in Starzach-Börstingen, Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen, eingegangen am 15.01.2021

- Anregung: Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigelegt.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

2. Vodafone GmbH, Abteilung Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, eingegangen am 15.01.2021

- Anregung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

3. Netze BW GmbH, Hr. Schmich, Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen, eingegangen am 19.01.2021

- Anregung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich derzeit 0,4-kV-Kabel der Netze BW GmbH. Aus Sicherheitsgründen bitten wir die beteiligten Baufirmen, rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten, aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten der Planauskunft der Netze BW GmbH hierzu lauten:
Telefon: 07351 53-2230
Telefax: 07351 53-2135
E-Mail: Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de
Zur Versorgung des Gebietes gehen wir davon aus, dass wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern können. Ein eventuell erhöhter elektrischer Leistungsbedarf des Garagenparks ist mit uns abzustimmen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Hierzu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse: Netzplanung-Sued@netze-bw.de genutzt werden.

Weiterhin bitten wir um Rückmeldung über die von der Gemeindeverwaltung durchgeführte Abwägung und Behandlung der von der Netze BW GmbH hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

4. Regionalverband Neckar-Alb, Hr. Seidemann, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen, eingegangen am 27.01.2021

- Anregung: Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt und dem entsprechend in der Raumnutzungskarte als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen.

Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

5. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Fr. Bairich, Konrad-Adenauer-Str. 20, eingegangen am 05.02.2021

- Anregung:

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Mit Blick auf § 1a BauGB wird gebeten zu prüfen, ob die angestrebte Nutzung mit einer nachhaltigen Nutzung wertvoller Gewerbeflächen vereinbar ist.

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Starzach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Starzach, 1. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art und mithin auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Das Regierungspräsidium weist für das weitere Verfahren auf Folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß 2.4.3.2 Z (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Des Weiteren gilt für Einzelhandelsgroßprojekte das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15).

Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41).

Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42).

Auch kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen. Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Das Plangebiet befindet sich in keiner städtebaulich integrierten Lage, sodass schon aus diesem Grund Agglomerationen im Plangebiet zu vermeiden sind.

Die Planung verstößt daher momentan gegen Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb. Der Bebauungsplan ist daher momentan nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im weiteren Verfahren ist daher entsprechend der o.g. Rechtsprechung durch geeignete Festsetzungen der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen.

Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

II. Naturschutz

Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen. Wir verweisen auf die untere Naturschutzbehörde und geben den Hinweis, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen notwendige Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar zu beschränken sind.

- Stellungnahme: Die textlichen Festsetzungen wurden insoweit angepasst, dass selbständige Einzelhandelsbetriebe § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind.
Der Umweltbericht wurde insoweit angepasst, als dass Gehölzrodungen außerhalb der Schonzeit für Vögel und Fledermäuse zu erfolgen haben.
- Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird zugestimmt.

6. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91, Mirsada Gehring-Krso, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., eingegangen am 09.02.2021

- Anregung:

Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden zum Talboden hin von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138(2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,

zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung "Wiesenquelle" liegt. Rechtsinhaber der Berechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlensäure berechtigt, ist die GbR Air Liquide GmbH/Buse Gase GmbH & Co. KG, Düsseldorf.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden (<http://www.lgrb-bw.de>).

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

- Stellungnahme: nicht erforderlich
- Beschlussempfehlung: Kenntnisnahme

7. Stadt Rottenburg am Neckar, Marktplatz 18, 72101 Rottenburg am Neckar, eingegangen am 09.02.2021

- Anregung: Die Belange der Stadt Rottenburg am Neckar werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden auch keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

Der Flächennutzungsplan muss nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Bitte schicken Sie uns dazu nach Abschluss des Verfahrens digital die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, den Bebauungsplan (Lageplan und Textteil) sowie die Begründung zu.

- Stellungnahme: Dem wird nachgekommen.
- Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

8. Landratsamt Tübingen, Abt. 30.1 Recht und Naturschutz, Fr. Dr. Nuxoll, Wilhelm-Keil-Str. 50 / Raum D1.12, 72072 Tübingen, eingegangen am 18.02.2021

- Anregung:

I. Allgemeine Vorbemerkungen

Es wird darum gebeten, Geodaten künftig im derzeit gültigen Bezugssystem ETRS89 mit der Abbildung UTM zur Verfügung zu stellen.

II. Naturschutz

1. Umweltprüfung / Bebauungsplan

Zum Vorhaben wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (HPC AG, Stand 03.12.2020) vorgelegt. Demnach sind in Bezug auf Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zur rechtlichen Bestandssituation wird die rechnerische Veränderung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als positiv beschrieben.

In Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Inhalte zu einer insektenschonenden Beleuchtung enthalten. Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

2. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden als Grundlage zwei Ortsbegehungen durch die HPC AG im September 2018 und April 2020 vorgenommen.

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Vögeln und deren Entwicklungsstadien bzw. des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG wird im Gutachten der Zeitraum für Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit angegeben, die im folgenden Maßnahmenteil in Bezug auf Fledermäuse auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eingegrenzt wird. Dies ist entsprechend zu beachten und sicherzustellen.

Für sonstige artenschutzrechtliche Konflikte liegen nach Aussage des Gutachters keine Hinweise vor.

Die geplante Maßnahme M3 des Umweltberichts (S. 16) und planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7.3 stehen im Widerspruch zur Aussage des

Umweltberichtes in Kap. 2.4 (§. 10), demnach nicht in den Waldrand eingegriffen werden soll. Um eine Aussage bzw. Klarstellung wird gebeten.

3. Schutzgebiete

Im Süden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Neckartal mit den Seitentälern Rommelstal, Starzeltal und Eyachtal“ (Verordnung vom 11.03.1981, zuletzt geändert am 02.12.1998) unmittelbar an das Plangebiet an. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Rund 25 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“. Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nicht erwartet.

III. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Eine Erlaubnis zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

1.2 Rechtsgrundlage

- § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz
- § 1 Abs. 1 Satz 3 Niederschlagswasser-VO

2. Bedenken und Anregungen

Die Immosat-Bau plant die Errichtung des Garagenparks und hat bei der unteren Wasserbehörde im November einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Versickerungsbecken beantragt.

Da nun in den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 7 festgelegt ist, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser dem geplanten Retentionsbecken zuzuführen ist, entfällt die wasserrechtliche Erlaubnispflicht. Die schadlose Beseitigung ist über die kommunale Satzungsgebung zu gewährleisten.

Aus dem Wasserrechtsantrag der ImmoSat-Bau ergibt sich, dass es sich bei dem in den vorgelegten Unterlagen als Retentionsbecken bezeichneten Becken um ein Versickerungsbecken handelt. Die Bezeichnung sollte in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend geändert werden. Der Notüberlauf des Versickerungsbeckens soll in einen entlang der Bahnlinie verlaufenden Graben auf der anderen Straßenseite eingeleitet werden. Mit der Eisenbahnverwaltung sollte geklärt werden, ob der Graben Bestandteil des Bahngrundstücks ist und von dort der Einleitung zugestimmt wird.

IV. Forst

1. Vorbemerkung

Auf Flurstück 891/7, südlich des Plangebietes befindet sich Wald nach § 2 LWaldG, der sich im Eigentum der Gemeinde Starzach befindet. Zudem ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes Wald auf insgesamt 0,29 ha vorgesehen, der bis auf wenige Meter (5-15 m) an die geplanten Garagen heranreicht.

2. Gesetzliche Vorgaben

Abstandsregelung nach § 4 (3) i.V.m. § 56 (3) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg: „Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden.“

3. Bedenken und Anregungen

Die Bebauung hat zur Flurstücksgrenze von Flurstück 891/7 einen Waldabstand von circa 25 m. Es unterschreitet damit den durch § 4 (3) LBO empfohlenen Abstand von 30 m. Bei dem Waldbestand oberhalb des Bauvorhabens handelt es sich um einen stabilen, vergleichsweise widerstandsfähigen, momentan niedrigen Laubholzbestand, welcher aber eine Endhöhe von 30 m vermutlich erreichen kann.

In Verbindung mit § 56 Abs. 3 LBO scheint diese Unterschreitung des Waldabstands zu Flurstück 891/7 tolerierbar, da sich eine sogenannte atypische Gefahrensituation ergibt. Dies ist der Fall, da die festgesetzten

Gebäude Garagen sind, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Zudem ist aber der Wald im südlichen Geltungsbereich des B-Planes zu betrachten. Die Bestockung auf dieser Fläche besteht aus Waldbäumen und Waldsträuchern und ist damit tatsächlich und objektiv Wald im Sinne § 2 LWaldG. Die Festsetzung des Bereichs als „Flächen für Wald“ ist insofern folgerichtig und wäre nur durch eine formale und dauerhafte Waldumwandlung im Sinne von § 9 LWaldG zu umgehen. Dagegen spricht, dass der Erhalt des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion grundsätzlich erforderlich ist.

Auch folgerichtig ist deshalb die Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der textlichen Festsetzungen unter Nummer 7.3 „Fläche für Wald“, wonach ein gestufter Waldrand entwickelt werden soll, der regelmäßig in 10-jährigem Turnus zu pflegen sei.

Diese unter 7.3 formulierten Anforderungen an den Waldrand sollten zum Schutz der Bebauung und zur Bewirtschaftbarkeit des Waldrandes präzisiert werden. Die maximale Oberhöhe der Bäume darf den Abstand der Bebauung zum Baumfuß nicht überschreiten. Neupflanzungen dürfen nur mit einheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume wie Vogelkirsche, Bergulme, etc.) erfolgen.

V. Baurecht

Es wird angeregt, im zeichnerischen Teil des Plans die bestehende öffentliche Verkehrsfläche farblich darzustellen.

- Stellungnahme:
Ad II. Naturschutz: Der Umweltbericht wurde hinsichtlich des Widerspruchs präzisiert, der Widerspruch konnte aufgelöst werden.
Ad III. Umwelt und Gewerbe: Der Begriff „Retentionsbecken“ wurde in den Begriff „Versickerungsbecken“ geändert.
Ad IV. Forst: Die Formulierung „Fläche für Wald“ im Umweltbericht wurde präzisiert.
- Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zugestimmt.