

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Stuttgart (Eingang 18.03.2024)	<p>Raumordnung (Eingang 18.03.2024) Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten, §§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG, 4 Abs. 1 S. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG.</p> <p>Die derzeitige Planung kann aus raumordnerischer grundsätzlich Sicht mitgetragen werden. Die geplante Nachverdichtung zu Wohnzwecken wird vor dem Hintergrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB erforderlichen schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Hinsichtlich der zumindest kleinteiligen Lage in den Überflutungsbereichen HQ-Extrem und HQ100 weisen wir auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erhebliche Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Denkmalpflege (Eingang 21.03.2024)</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Pumpbrunnen, Stützenstraße 2 (bei), Kulturdenkmal nach §2 DSchG.</p> <p>Der Brunnen ist ein gut überliefertes Beispiel für einen Pumpbrunnen der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, als es durch die Entwicklung der Eisengussherstellung möglich wurde, in größeren Serien und damit relativ preiswert Brunnen mit Architekturschmuckgliedern und ähnlichem nach künstlerisch mehr oder weniger aufwendigen Vorlagen zu produzieren. Er ist zudem ein Zeugnis der historischen Wasserversorgung in Altdorf vor der Einführung des Wasserleitungsnetzes.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme des Kulturdenkmals in die Planunterlagen und um planungsrechtliche Sicherung desselben. An der Erhaltung der Kulturdenkmale</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Planung beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nur um wenige Quadratmeter mit der HQ100 Fläche. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich daraus keine Verschlechterung für Unterlieger. Ob ein Retentionsraumausgleich notwendig ist muss im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.</p> <p>Der Pumpbrunnen befindet sich auf öffentlicher Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Kulturdenkmal wird dennoch</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG).</p> <p>Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Altdorf“. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden. Wir weisen darauf hin, dass Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung / Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls längere Zeit in Anspruch nehmen kann, welche ggf. - abhängig von geplanten Maßnahmen -vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.</p>	<p>in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. vor einer geplanten Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>Landratsamt Böblingen (Eingang 20.03.2024)</p>	<p><u>Baurecht</u></p> <p><u>Abgrenzung des Plangebiets</u> Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Innerhalb des betroffenen Quartiers zwischen Bachstraße, Stützenstraße, Gartenstraße und Hildrizhauser Straße wurden bereits mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsbauplan“ zugelassen.</p> <p>So wurden z. B. fünf Gebäude in der Bauverbotsfläche errichtet. Es wird daher angeregt das Plangebiet für den neuen Bebauungsplan auf das gesamte Quartier zu erweitern, um eine Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets sicherstellen zu können.</p>	<p>Die Bauverbotszone wurde durch Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 aufgehoben. Weiteren Änderungsbedarf zur Steuerung der baulichen Entwicklung sieht die Gemeinde derzeit nicht,</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Begründung Abstandsflächen</u> Die Begründung der Zulässigkeit von Abstandsflächen, welche die Mindestmaße nach LBO unterschreiten, scheint nicht ausreichend.</p> <p>Für die Festsetzung abweichender Tiefen der Abstandsflächen für das Quartier ist eine spezifische städtebauliche Rechtfertigung unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und Kubaturen erforderlich.</p> <p>Im Übrigen sind insbesondere die Abwägungsgrundsätze zu beachten.</p> <p>In diesem Rahmen haben die Belange der Grundstückseigentümer in Bezug auf die durch geringere Tiefen der Abstandsflächen erweiternden Baumöglichkeiten und die davon berührten Belange von Nachbargrundstücken Bedeutung.</p> <p><u>Geringere Abstandsflächen</u> Die geringeren Abstandsflächen können zwischen den geplanten Gebäuden nur auf minimal 5,00 m reduziert werden, sofern die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gegeben sind. Dieses Mindestmaß kommt aus dem Brandschutz und kann nicht unterschritten werden.</p> <p>Zu benachbarten Grundstücken können 2,50 m Abstand in keinem Fall unterschritten werden, da sonst keine Fenster mehr möglich sind. Einer Abweichung kann die Untere Baurechtsbehörde nicht zustimmen.</p> <p><u>Vermaßung Baufenster</u> Die Vermaßung der Baufenster ist erwünscht, auch die Lage innerhalb des Grundstückes.</p> <p><u>Nebenanlagen/Einfriedigungen</u> Festsetzungen zu Nebenanlage und Einfriedigungen fehlen gänzlich.</p> <p><u>Regelung Quergiebel</u> Eine Regelung zur Breite von Quergiebeln wäre hilfreich.</p>	<p>eine Gesamtüberplanung ist somit städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Änderung des Planentwurfes ist die Stellungnahme hinfällig.</p> <p>Aufgrund der Änderung des Planentwurfes ist die Stellungnahme hinfällig.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Stellplatzregelung</u> Bei der Stellplatzregelung ist noch offen, ob bei einer Kommazahl auf- oder abgerundet werden soll. Wären hier nicht 2,0 Stellplätze/WE hilfreicher?</p> <p><u>Höhenangaben der Straßenhöhen</u> Die Bezugshöhe der Gebäude lässt sich nicht prüfen. Wir bitten daher um Höhenangaben auf den angrenzenden Straßenflächen.</p> <p><u>Aufstellflächen der Feuerwehr</u> Bei der angestrebten Gebäudehöhe sind Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug erforderlich. Daher weisen wir auf die gültige VwV Feuerwehraufstellflächen explizit hin.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Anregungen oder Bedenken bestehen aus Sicht der Gewerbeaufsicht / Immissionsschutz nicht.</p> <p><u>Naturschutz</u> Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Die Verdichtung im Innenbereich ist zu begrüßen.</p> <p>Um den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Abbruch und Neubau rechtssicher zu begegnen, sind eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung/ Habitatpotentialanalyse mit einer möglicherweise sich anschließender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erforderlich.</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Nach unserem Wissensstand befinden sich an diesem Standort keine landwirtschaftlichen Nutztiere. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass dort kein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird.</p>	<p>Der gewählte Stellplatzschlüssel entspricht dem Wunsch der Gemeinde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis notwendiger Aufstellflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde bereits 2020 im Zuge der Aufhebung des Bauverbotes durchgeführt. Da die Ergebnisse noch Gültigkeit besitzen wurde das Gutachten im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB mit Veröffentlicht. Artenschutzrechtliche Belange sind demnach nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen hierzu keine Bedenken.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Keine Ergänzungen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Keine Bedenken.</p> <p>Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren.</p> <p>Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.</p> <p>Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoser Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen und entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Einer Verwertung vor Ort ist Vorrang zu geben, z. B. kulturfähiger Unterboden und humoser Bodenboden für den Aufbau neuer Grünflächen, verdichtungsfähiger Aushub für z. B. Arbeitsraumverfüllung.</p> <p><u>Altlasten</u> Keine Bedenken. Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Der Planbereich grenzt direkt an potentielle Hochwasserüberflutungsflächen der Würm an. Ein Ausschnitt aus der amtlichen Hochwassergefahrenkarte ist angefügt.</p> <p>Nach dem letzten gravierenden Hochwasser im Sommer 2018 hat die Gemeinde Altdorf eine noch genauere Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Gemeindegebiet erstellen lassen.</p> <p>Die FGU Ergebnisse für den o. g. BBP Teilbereich an der Bachstraße sind in diesem Fall mit der HWGK identisch. Ein 100 jähriges Hochwasser (HQ 100) und ein darüber hinaus noch gravierenderes extremes Hochwasser (HQ extrem – wie 2018) gelangen vor Ort bis zur Grenze des o. g. Plangebietes und teilweise sogar geringfügig hinein.</p> <p>Für die Änderung von Teilbereichen des bestehenden Bebauungsplanes sind die in § 78 Abs. 3 WHG enthaltenen Regelungen zum Bauen bzw. Überplanen im Innenbereich (Neuerung Hochwasserschutzgesetz II) zu beachten (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger / Retentionsvolumenausgleich, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben – z. B. Tiefgarageneinfahrten).</p> <p>Die neuen Bauvorhaben (Nachverdichtung) sind somit auf die angrenzende Überflutungsfläche abgestimmt bzw. angepasst zu erstellen. Entsprechende o. g. Nachweise werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eingefordert.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Sollte bei Tiefbau- bzw. Gründungsarbeiten in Grundwasser führende Schichten eingegriffen werden, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ob ein Retentionsraumausgleich notwendig ist sowie ggf. dessen Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Privat 1 (Eingang 18.03.2024)	<p>A. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit</p> <p>Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bereits nicht städtebaulich erforderlich.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen (vgl. zur Bedeutsamkeit für jede Einzelfestsetzung etwa BVerwG, Urt. v. 27.03.2013 - 4 C 13.11- BVerwGE 146, 137, juris Rn. 8; Urt. v. 26.03.2009 - 4 C 21.07 -, BVerwGE 133,310, juris Rn. 17; Beschl. v. 16.03.2006 - 4 BN 38.05-, ZfBR 2006, 468, juris Rn. 9; Urt. v. 18.03.2004-4 CN 4.03 -, BVerwGE 120, 239, juris Rn. 9; Urt. v. 25.11.1999 - 4 CN 17.98 -, NVwZ 2000, 813, juris Rn. 31). Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Der Gesetzgeber ermächtigt die planende Gemeinde, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.03.2009, ebda). Eine Planung ist demnach gerechtfertigt, wenn sie nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde „vernünftigerweise“ geboten erscheint (vgl. Senatsurt. v. 30.04.2004 - 8 S 1374/03 -, BRS 67 Nr. 26, juris Rn. 22). Die Gemeinde besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen (vgl. Senatsurt. v. 27.10.2015 -8 S 2207/13 - juris Rn. 73 u. v. 17.05.2013 -8 S 313/11 -, VBIBW 2014, 194, juris Rn. 30; zum Ganzen Senatsurt. v. 24.06.2021-8 S 1928/19 -, VBIBW 2022, 73, juris Rn. 71 f. u. v. 02.07.2019-8 S 2791 /18, juris Rn. 58).</p> <p>Nicht erforderlich sind hingegen Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung notwendig.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Bebauungsplan einer positiven Planungskonzeption entbehren soll, da er ja gerade eine gesteuerte Entwicklung im Plangebiet sicherstellen soll.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden (BVerwG, Urt. v. 27.03.2013 - a.a.O. -, juris Rn. 9).</p> <p>Vorliegend ist das vom Bauherrn geplante Vorhaben auch ohne die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans möglich. Der „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949 grenzt die Möglichkeiten der geplanten Bebauung nicht dergestalt ein, dass die vom Bauherrn bereits beantragte Baugenehmigung nicht zu erteilen wäre.</p> <p>B. Fehlende Erschließung für das geplante hintere westliche Gebäude</p> <p>Das dritte Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird nicht erschlossen.</p> <p>Die Sicherung der ausreichenden Erschließung als Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen setzt hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung voraus, dass das Baugrundstück für Kraftfahrzeuge erreichbar ist. Welche Anforderungen im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll. Die Zuwegung muss von ihrer Breite und Beschaffenheit die Zufahrt von Kraftfahrzeugen, besonders solchen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Ver- und Entsorgung, ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 2.9.1999-4 B 47.99 - BUR 2000, 1173; U.v. 4.6.1993 -8 C 33.91 - BVerwGE 92, 304). Die Erschließung ist gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks funktionsfähig angelegt und zu erwarten ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird (vgl. BayVGh, B.v 8.4.2019 -1 CS 19.261 - juris Rn.16; B.v. 14.2.2018 – 1 ZB 15.1897 - juris Rn. 8; U.v. 30.10.2014- 15 B 13.2028 - juris Rn. 17). Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Das einzig für die Erschließung in Betracht kommende (außerhalb des Plangebiets gelegene) Grundstück mit der Flurstücknummer 185 liegt nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Mit der Einwilligung durch die die betroffenen Eigentümer bzw. der erlaubten Inanspruchnahme dieser Fläche ist nicht zu rechnen bzw. sie</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan „Ortsbauplan“ weist stark eingeschränkte überbaubare Grundstücksflächen auf, so dass aufgrund dessen bereits nur unter erheblichen Befreiungen von den Festsetzungen eine Genehmigung erteilt werden könnte. Da der Ortsbauplan darüber hinaus keine Regelungen enthält ist es aus Sicht der Gemeinde daher geboten, die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu steuern.</p> <p>Grundsätzlich ist das Baugrundstück durch die Lage an der Bachstraße erschlossen, dies gilt auch für den rückwärtigen Bereich. Zuwegungen, notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr usw. sind nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanes und ausschließlich im Baugenehmigungsverfahren zu beantworten.</p>

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>ist vielmehr ausgeschlossen, da meine Mandantin niemals ihre Zustimmung erteilen und eine Baulast einräumen wird. Des Weiteren ermöglicht diese Zuwegung nicht von ihrer Breite und Beschaffenheit die Zufahrt von Kraftfahrzeugen, besonders solchen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Ver- und Entsorgung.</p> <p>Das geplante dritte Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes muss daher komplett entfallen.</p> <p>C. Höhe der baulichen Anlage</p> <p>Die geplante Höhe der baulichen Anlagen entspricht nicht der Umgebungsbebauung und fügt sich daher nicht in diese ein.</p> <p>D. Abweichende Bauweise</p> <p>Es wird eingewendet, dass die vorliegende Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglichen soll, die Gebäude mit einem geringem Grenzabstand (d.h. mit jeglichem geringeren Grenzabstand als dem gesetzlichen Mindestabstand nach Landesbauordnung Baden-Württemberg) errichten zu dürfen. Die dadurch ermöglichte verdichtete Bauweise entspricht nicht der Umgebungsbebauung und führt zu einer regelrechten „Einmauerungssituation“ für meine Mandantin und einer ansonsten unzulässigen Grenzbebauung. Der danach erforderliche Grenzabstand wird auch nicht definiert und die Abstände werden auch nicht hinreichend durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.</p> <p>E. Zufahrten sowie offene Stellplätze</p> <p>Es wird eingewendet, dass die Zufahrten sowie offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.</p>	<p>Ziel der Gemeinde ist es, durch Nachverdichtung einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu ermöglichen, die gewählten Höhen der baulichen Anlagen ist aus Sicht der Gemeinde auch verträglich mit dem Bestand. Darüber hinaus sei angemerkt, dass sich der Einwender hier selbst widerspricht wenn er unter Punkt A) die Aussage tätigt, ein bereits vorliegendes Bauvorhaben sei ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigungsfähig.</p> <p>Die Stellungnahme ist durch den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes hinfällig geworden.</p> <p>Kenntnisnahme. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen</p>

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>F. Dachaufbauten</p> <p>Die geplanten Dachaufbauten entsprechen nicht dem ortsbildverträglichen Maß und der Umgebung.</p> <p>G. Umweltbelange</p> <p>Das Plangebiet ist mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Dort sind Habitate für Fledermäuse bzw. andere geschützte Arten möglich. Auch sind dort Eidechsen gesichtet worden.</p> <p>Um die derzeitigen Gebäude herum befinden sich auch großzügige Freiflächen, die für die Luftregeneration und für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtig sind.</p> <p>Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen immer möglich.</p> <p>Auf dem Grundstück dürften auch wertvolle Streuobstbäume vorhanden sein.</p>	<p>zulässig. Darüber hinaus ist nicht Erkennbar, was der Grund für die Einwendung ist.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Dachaufbauten.</p> <p>Die Gemeinde hat die genannten Gebäude bereits 2020 auf ein Vorkommen geschützter Tierarten untersuchen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Abbruch der Gebäude keine Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden. (Siehe auch Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung).</p> <p>Kenntnisnahme. Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Der vorhandene Streuobstbestand befindet sich außerhalb des Planbereiches.</p>
2.	<p>Privat 2 (Eingang 12.03.2024)</p>	<p>Im Folgenden möchten wir unsere Einwände bezüglich des Bebauungsplans „Ortsbauplan - 2.Änderung Gartenstraße/ Bachstraße" schildern.</p> <p><u>(1) Bemaßung zeichnerischer Teil</u> Beim Bebauungsplan Gartenstraße/ Bachstraße fehlt uns beim zeichnerischen Teil eine Bemaßung. Zudem wird im schriftlichen Teil (unter 9.3 und 10.5) erklärt, dass die üblichen Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück selbst liegen müssen bzw. der Grenzabstand auch beliebig unterschritten werden darf. Dies ist eine sehr allgemeine Aussage, zumal nicht erläutert wird, wie weit der Grenzabstand unterschritten werden darf. Daher fordern wir einen Plan mit Bemaßung des Baufensters.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Bemaßung der Baufenster wird ergänzt. Der Rest der Stellungnahme ist durch den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes hinfällig geworden.</p>

BEBAUUNGSPLAN "ORTSBAUPLAN – 2. ÄNDERUNG GARTENSTRASSE / BACHSTRASSE"

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>(2) Abstandsflächen</u> Wir fordern außerdem eine Präzisierung des schriftlichen Teils des Bebauungsplans (Punkt 10.5), sodass erkenntlich wird, auf welche Teile des Baufensters die Unterschreitung der Abstandsflächen / des Grenzabstands zutrifft.</p> <p>Außerdem widersprechen wir auch weiterhin einer Löschung der Baulast auf Flurstück 197/1 (ehemals 188) bezüglich des Futterflachsilos und des Geräteschuppens auf unserem Grundstück (174/13), da dieser Schuppen zum Teil noch besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme ist durch den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes hinfällig geworden.</p> <p>Auf die Abwägung der Stellungnahme zum erneuten Entwurf wird verwiesen.</p>
3.	<p>Privat 3 (Eingang 16.03.2024)</p>	<p>1) Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung, dass weiterhin Parkplätze an der Straße verfügbar bleiben. Bereits heute sind für den Besuch des neuen Ärztehaus und lokale Gewerbetreibende wenig Parkraum verfügbar. Die Parkplätze entlang der Bachstraße sollten erhalten bleiben und nicht zu stark durch Einfahrten etc. reduziert werden.</p> <p>2) Es gibt in Altdorf auch sehr „mutige“ Farbgebung für Außenputz etc., es wäre schön, wenn sie an so einer prominenten Stelle sie die Gebäude in der Farbgebung auch in das Ortsbild eingliedern würden.</p>	<p>Die Stellplätze entlang der Bachstraße werden erhalten. Aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten kann es jedoch notwendig werden, dass einzelne Stellplätze entfallen.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt, Bauherren hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden größtmögliche Freiräume zu lassen. Eine Regelung diesbezüglich wird daher nicht vorgenommen.</p>

Entwurf vom 06.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2024

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Vodafone BW GmbH (Eingang 15.03.2024)
- Netze BW GmbH (Eingang 01.03.2024)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Deutsche Telekom
- LNV Arbeitskreis Böblingen

Altdorf, den 01.10.2024

Heller
Bürgermeister