



öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

Az.: 621.41

DikZ.: VL

Datum: 06.02.2013

Vorgang: 23/2011; 18/2012; 74/2012; 98/2012; 110/2012

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	21.02.2013		X		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Gemeinderat	26.2.2013			X	

Beratungsgegenstand:

- Bebauungsplan „Hochberger Weg“ im Ortsteil Neckarrens (einfacher Bebauungsplan)**
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wie unter Anlage 1 dieser Vorlage behandelt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Hochberger Weg“ im Ortsteil Neckarrens mit Stand vom 21.02.2013 und der Entwurf der Satzung der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht mit Stand vom 21.02.2013 werden gebilligt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gesetzliche/vertragliche Aufgabe

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

HHSt: **1.6100.601000**

	Ausgaben neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außerplanmäßige Ausgaben +; Minderausgaben -)	Einnahmen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	120.000 €	+	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+	€

Jährliche laufende Belastung (Folgekosten):

(einschl. kalkulatorischer Kosten abzgl. Folgeerträge und -einsparungen)

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben siehe Beschlussvorschlag oben!

Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan wurde am 24.07.2012 gefasst und am 26.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Remseck am Neckar bekannt gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 durchgeführt. Parallel hierzu fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentlichen und privaten Belange aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen in Anlage 1 aufgeführt.

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht erstellt.

Als Grundlage für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB dienen folgende vom Büro Prof. Baldauf, Stuttgart, gefertigten Unterlagen, welche dieser Sitzungsvorlage beiliegen:

1. Lageplan, Entwurf, Stand vom 21.02.2013
2. Textteil, Entwurf, Stand vom 21.02.2013
3. Begründung mit Umweltbericht, Entwurf, Stand vom 21.02.2013
4. Abwägungstabelle, Entwurf, Stand vom 21.02.2013

Der Entwurf soll im Zeitraum vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 öffentlich ausgelegt werden. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im Juni 2013 im Gemeinderat gefasst werden.

Die Verwaltung bittet, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

**Große Kreisstadt
Remseck am Neckar**

Bebauungsplan

„HOCHBERGER WEG“

Entwurf vom 21.02.2013

Stand 28.01.13

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensmerkmale

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit Umweltbericht.

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind nur landwirtschaftliche Betriebe zur Pferdehaltung und / oder Rinderhaltung.

A1.1 SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „Pferdehaltung und / oder Rinderhaltung“

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft, auf der Vorhaben zulässig sind, die dem landwirtschaftlichen Betrieb „Pferdehaltung“ und / oder „Rinderhaltung“ dienen.

A1.2 SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „keine Tierhaltung“

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft, auf der Vorhaben zulässig sind, die dem landwirtschaftlichen Betrieb „Pferdehaltung“ bzw. „Rinderhaltung“ dienen. Tierhaltung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

A1.3 SO 3 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: „untergeordnete Nebenanlagen zulässig“

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft, auf denen untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind. Stallgebäude, bauliche Anlagen in Form von Gebäuden zur Rinderhaltung, Reithalle oder reiterliche Anlagen in Form von Gebäuden sind nicht zulässig.

A1.4 SO 4 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft, die von Bebauung freizuhalten ist. Wege zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zulässig.

A2 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke bzw. auf die Landesstraße (L1048) zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom und der Stadt Remseck am Neckar zu belasten.

B HINWEISE

B1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Im Plangebiet liegen die archäologische Verdachtsfläche / Prüffall Denkmalliste: Vorgeschichtliche Siedlung sowie im direkten Umfeld die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: Urnenfelderzeitliche und Hallstattzeitliche Siedlung (westlich), Römischer Gutshof (östlich) und vorgeschichtliche Siedlung (südlich).

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand sollte möglichst frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen / Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt werden. Eine schriftliche Terminvereinbarung an das Referat 86 / Archäologische Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden muss.

B2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

Im Plangebiet stehen Rendzinen und Parabraunerden aus Kalksteinersatz und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 L_ö 75/80 und kennzeichnet die Böden als sehr ertragreiche Ackerböden.

B3 Anbauverbotszone

(§ 22 Abs. 1 StrG)

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone sind gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 1140, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen.... (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) diese bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot.

C VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	26.07.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	08.10.12 – 09.11.12
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	24.09.12 – 09.11.12
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	26.02.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	11.03.13 – 12.04.13
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Große Kreisstadt Remseck am Neckar, den
Karl-Heinz Schlumberger Oberbürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

**Große Kreisstadt
Remseck am Neckar**

Bebauungsplan

„HOCHBERGER WEG“

Entwurf vom 21.02.2013

Stand 28.01.13

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Planungskonzeption
- 5 Umweltbericht
- 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 7 Flächenbilanz
- 8 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar hat im Zuge der Flächennutzungsplanung dargelegt, dass langfristig eine bauliche Erweiterung im Osten der Gemeinde stattfinden soll. Die durch die L1140 vorgegebene Begrenzung der möglichen Entwicklungsfläche wurde im Flächennutzungsplan mit der Darstellung der Wohnbaufläche „Marbacher Straße“ berücksichtigt.

Im Zuge der Wohnbauflächenerweiterung nach Osten kann es unter Umständen durch die Investitionswünsche eines dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs zu Konflikten kommen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung des östlichen Ortsrandes und zur Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und bestehender sowie zukünftiger Wohnbebauung. Der Bebauungsplan „Hochberger Weg“ hat somit eine steuernde sowie vorbeugende Funktion.

Um der bauplanungsrechtlichen Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs „Pferdehaltung/Rinderhaltung“ Rechnung zu tragen, soll das Plangebiet als „Sondergebiet für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Als Art der Nutzung sollen landwirtschaftliche Betriebe und Wirtschaftsstellen, einschließlich Pferde- und Rinderhaltung, zugelassen werden. Der Standort dieser Betriebe / Anlagen soll so bestimmt werden, dass Konflikte mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vermieden werden. Deshalb sollen auch Flächen festgelegt werden, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), wobei deren Nutzungszweck als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgelegt werden. Zum Schutz der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Bewohner sowie zum Schutz der Wohnqualität der bestehenden sowie der geplanten angrenzenden Baugebiete, soll eine Abstufung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 24.07.2012 beschlossen den Bebauungsplan "Hochberger Weg" (einfacher Bebauungsplan) aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im "Flächennutzungsplan 2015" der Stadt Remseck am Neckar, in Kraft getreten am 23.02.2006, ist der Planbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der einfache Bebauungsplan „Hochberger Weg“ steht nicht im Widerspruch zu dieser Darstellung. Er versteht sich in diesem Bereich als Regelung, die den derzeitigen Bestand landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferde- und Rinderhaltung berücksichtigt, die langfristig angedachten Wohnbauflächenentwicklung dabei jedoch nicht außer Acht lässt.

Der Bebauungsplan „Hochberger Weg“ nimmt insoweit nur auf, was im Außenbereich ohnehin zulässig wäre, beschränkt jedoch die Außenbereichsnutzung auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und schränkt auch sie im Hinblick auf die mögliche bauliche Erweiterungen ein um der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Nutzung nicht entgegen zu stehen. Insoweit besteht kein wahrhafter Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Planungskonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan nicht verändert. Die Fläche verbleibt im Außenbereich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung kann nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan umgesetzt werden. Der qualifizierte Bebauungsplan wird, soweit er dann aufgestellt wird, die außenbereichssteuernde Nutzung, den einfachen Bebauungsplan „Hochberger Weg“, aufheben. Der vorliegende Bebauungsplan steuert nur die derzeit im Außenbereich zulässige Nutzung. Der Bebauungsplan „Hochberger Weg“ sichert damit die Möglichkeit die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung „Wohnbaufläche“ umzusetzen. Er verhindert, dass bis zur Umsetzung des Flächennutzungsplans Außenbereichsnutzungen aufgenommen werden, die eine spätere Umsetzung des Flächennutzungsplanes unmöglich machen würden. Der Bebauungsplan steht daher nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

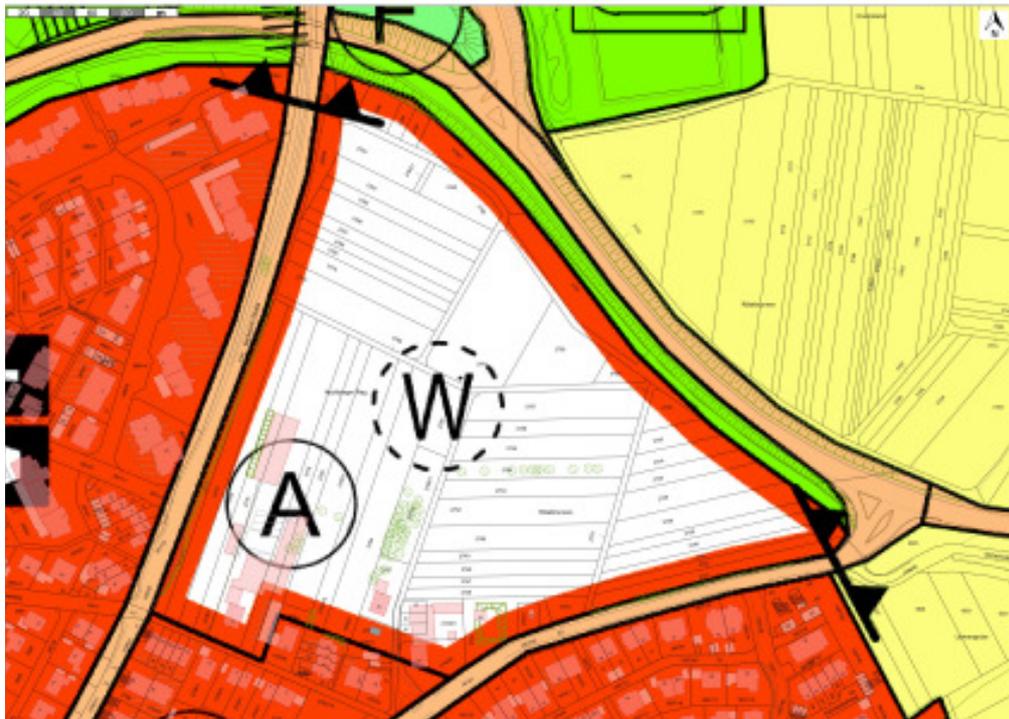


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP

Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Der BP „Neckarhalde Änderung“, BP „Neckarhalde III – Änderung Westzufahrt“ und BP „Schickhardt-, Schwaikheimer Straße, Amselweg“, BP „Steige“ sowie der BP „Steige 2“ grenzen unmittelbar an.

Zudem ist die Große Kreisstadt Remseck am Neckar ein interessanter Industrie- und Gewerbestandort, die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Stuttgart und zu Ludwigsburg sind entscheidende Standortvorteile.

Im Regionalplan ist Remseck am Neckar dem Verdichtungsraum Stuttgart und dem Mittelbereich Ludwigsburg / Kornwestheim zugeordnet.

Topographie

Im Mittel befindet sich das Plangebiet auf ca. 250 m üNN.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Landwirtschaftsfläche genutzt, vereinzelte Grundstücke als Streuobstwiesen.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferde- und Rinderhaltung mit einem Wohnhaus, großer Scheune, Fahrsilo, Bergehalle für Maschinen befindet sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6,2 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt die angrenzend vorhandenen Bebauungspläne „Neckarhalde Änderung“, BP „Neckarhalde III – Änderung Westzufahrt“, BP „Schickhardt-, Schwaikheimer Straße, Amselweg“, BP „Steige“ und den BP „Steige 2“ (siehe Abb. 2).



Abbildung 3: Luftbild

4 Planungskonzeption

Der Bebauungsplan dient der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und der bestehenden sowie geplanten Wohnbebauung.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist es die im Außenbereich zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans so zu steuern, dass keine privilegierten landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen, die der Umsetzung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

Neckarrens, als einer der sechs Ortsteile von Remseck am Neckar, steht für eine zukünftige Siedlungsentwicklung nur der östliche Ortsrand zur Verfügung. Deshalb soll sichergestellt werden, dass diese langfristig angedachte Siedlungsentwicklung nicht durch Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird.

Um der bauplanungsrechtlichen Privilegierung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs Rechnung zu tragen, wird das Plangebiet als Sondergebiet für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Als Art der Nutzung werden landwirtschaftliche Betriebe und Wirtschaftsstellen, einschließlich Pferde und / oder Rinderhaltung zugelassen. Der Standort der zulässigen Betriebe und deren Erweiterungsfläche werden im Übrigen so bestimmt, dass Konflikte mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vermieden werden. Deshalb werden auch Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind, wobei deren Nutzungszweck als Flächen für die Landwirtschaft festgelegt ist.

Der Standort / das Plangebiet eignet sich langfristig betrachtet nicht für eine immissionshaltige Entwicklung, dies bringt auch schon der Flächennutzungsplan zum Ausdruck der für diese Fläche eine Wohnnutzung vorsieht.

Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern, gleichzeitig jedoch die beschränkte Entwicklungsmöglichkeit deutlich zu machen, wird der einfache Bebauungsplan „Hochberger Weg“ mit der Nutzungsbeschränkung für den Außenbereich aufgestellt.

Zum Schutz der angrenzenden Bewohner, wie auch der Bewohner der künftigen Bebauung, soll die bauliche Entwicklung dahingehend gesteuert werden, dass keine Nutzungen entstehen die einer längerfristigen Entwicklung der Flächen als Wohnbauflächen entgegenstehen.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Ziel und Aufgabe des folgenden Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes „Hochberger Weg“ in Bezug auf den Naturhaushalt zu prüfen und zu bewerten, um gegebenenfalls Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen.

Unter einem Eingriff versteht man die Zustandsänderung des Naturhaushaltes. Der Status quo wird mit dem Zustand der Schutzgüter nach dem Eingriff verglichen. Wird ein Schutzgut in seiner Funktion beeinträchtigt muss diese Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen kompensiert und ausgeglichen werden.

Im Rahmen des „Flächennutzungsplanes 2015“ der Stadt Remseck am Neckar wurde dargelegt, dass in Neckarrems langfristig eine bauliche Erweiterung im Osten der Gemeinde stattfinden soll. Im Zuge dieser Wohnbauflächenerweiterung kann es unter Umständen durch die Erweiterungswünsche des vorhandenen Ausiedlerhofes zu Konflikten kommen. Der vorliegende Bebauungsplan dient daher der städtebaulichen Ordnung des nordöstlichen Siedlungsrandes und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung.

Art der Nutzung / Umfang der Planung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan „Hochberger Weg“ ein Sondergebiet für Landwirtschaft festgesetzt. Zulässig sind nur landwirtschaftliche Betriebe zur Pferdehaltung und / oder Rinderhaltung.

Im Plangebiet lassen sich vier Sondergebiete für die Landwirtschaft unterscheiden:

Im Bereich „SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb Pferdehaltung und / oder Rinderhaltung“ sind nur Vorhaben zulässig, die dem landwirtschaftlichen Betrieb „Pferdehaltung“ und oder „Rinderhaltung“ dienen. Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung und ermöglicht eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb dieser Fläche.

Im „SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb keine Tierhaltung“ sind Vorhaben zulässig, die dem landwirtschaftlichen Betrieb „Pferdehaltung“ bzw. „Rinderhaltung“ dienen. Tierhaltung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die gekennzeichnete Fläche sichert den Bestand, ermöglicht eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der festgesetzten zulässigen Nutzung. Um sicherzustellen, dass auch durch diese Nutzung keine Nutzungskonflikte mit der bestehenden nachbarschaftlichen Wohnnutzung und der zukünftigen Siedlungsentwicklung entstehen, wird die immissionshaltige landwirtschaftliche Nutzung „Tierhaltung“ „siedlungsabgewandt“, gemäß der tatsächlichen Nutzung festgesetzt.

Im „SO 3 - Sondergebiet für die Landwirtschaft: untergeordnete Nebenanlagen zulässig“ sind Stallgebäude, bauliche Anlagen in Form von Gebäuden zur Rinderhaltung, Reithallen oder reiterlichen Anlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Die Fläche für die Landwirtschaft, auf denen untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind, ist gedacht für typische untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen, wie z. B. Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, überdachte Lagerflächen. Die

Fläche für untergeordnete Nutzungen soll jedoch nicht durch baulich größere Gebäude in Anspruch genommen werden.

Das Sondergebiet für die Landwirtschaft „SO 4 – Sondergebiet für Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“ stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar, die von Bebauung freizuhalten ist. Wege zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zulässig.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und bestehender sowie geplanter Wohnbebauung. Die Fläche (SO4) soll von Bebauung freigehalten werden, weil dadurch sichergestellt wird, dass keine, die Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen entstehen. Die Fläche dient dem landwirtschaftlichen Anbau bzw. ist diesem vorbehalten.

Gegenstand der nachfolgenden Prüfung sind folgende Schutzgüter:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans, Verband Region Stuttgart, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird als Acker, Streuobst und Grünland genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferde- und Rinderhaltung, Wohnhaus, Scheune, Maschinenhalle und Fahrsilo.

Nach der LUBW befindet sich im Geltungsbereich kein Biotopverbund. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von lokalen Populationen lassen sich daher nicht ableiten. Im Übrigen ist durch die Planung kein FFH- oder Vogelschutzgebiet des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ betroffen.

Da der vorliegende Bebauungsplan keinen Eingriff hervorruft, sondern lediglich den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sichert, kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten ist.

Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“

Das zu betrachtende Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neckarrems und wird im Norden von der Landesstraße L 1140 begrenzt. Den südöstlichen, westlichen und südwestlichen Abschluss des Geltungsbereiches bilden die Schwaikheimer Straße, der Amselweg und die Marbacher Straße. An die Straßen angrenzend liegt Wohnbebauung mit Privatgärten. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Wohnbebauung an. Ebenfalls im südlichen Bereich / südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Umgebung des

Gebietes ist stark geprägt durch Wohnbebauung bzw. im Norden / Nordosten durch die Landesstraße und die daran anschließenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Die starke Beeinträchtigung des Planungsgebietes durch Lärm resultierend aus den angrenzenden Straßen (L 1140, Schwaikheimer Straße, der Amselweg und die Marbacher Straße) und der Umschließung durch ein Wohngebiet an drei Seiten, hat zur Folge, dass der Raum keine Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende aufweist.

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht bzw. nur geringfügig verändert, da bestehende Bebauung nur durch neue Bebauung ersetzt werden kann, aber keine Ausweitung der Bebauung möglich ist. Daher ist kein erheblicher Eingriff bezogen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

Schutzgut „Klima und Luft“

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart, des Verbands Region Stuttgart, vom Mai 2008, ist die Verkehrsbelastung der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 1140 mit 5.000 bis 10.000 Kfz/Tag hoch. Dies bedingt eine beträchtliche Verkehrslärmbelastung (Tag: 50-60 db(A), Nacht: 40-50 db(A)) und eine hohe Luftschadstoffbelastung für die zu bewertende Fläche und damit bereits eine gewisse Vorbelastung.

Darüber hinaus zeigt der Klimaatlas Region Stuttgart, dass das Plangebiet als Freiland-Klimatop mit hohem Abkühlungsgrad Bedeutung für die Frisch-/ Kaltluftproduktion und den flächenhaften Kaltluftabfluss hat.

Nach dem Landschaftsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) kommt es bei einer Bebauung des Bereichs Schwaikheimer Weg (östliches Plangebiet) zu einer Behinderung des Kaltluftabflusses. Da jedoch im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans keine über den momentanen Zustand hinausgehende Bebauung vorgesehen ist, kann eine Behinderung des Kaltluftabflusses ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund der hohen Inversionshäufigkeit und einer geringen Windgeschwindigkeit schlecht durchlüftet. Dies bedingt eine mittlere bis hohe potenzielle Luftbelastung (hohe NO_x-Emission und schlechte Durchlüftung). Aus planerischer Sicht sind diese Gebiete schlecht für Nutzungen mit starken Emissionen geeignet. Als Planungshinweis legt der Klimaatlas Region Stuttgart die Fläche als „Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität ohne direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen“ fest. Damit hat sie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

Es ist kein Eingriff bezogen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ zu erwarten.

Schutzgut „Boden“

Im Plangebiet stehen Rendzinen und Parabraunerden aus Kalksteinzersatz und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 Löss 75/80 und kennzeichnet die Böden als sehr ertragreiche Ackerböden. Diese Böden bleiben durch die Planung auch weiterhin als Ackerböden erhalten.

Es ist kein Eingriff bezogen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Schutzgut „Wasser“

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Da der vorliegende Bebauungsplan keinen Eingriff hervorruft, sondern lediglich den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sichert, kann ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass im Landschaftsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) die Eingriffe in die Fläche im Falle einer Bebauung in den Bereich Wasser als gering eingestuft werden.

Schutzgut „Mensch“

Das Areal „Hochberger Weg“ ist als intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet eine ausgeräumte Ackerfläche mit vereinzelt Dauergrünlandflächen / Streuobstwiesen. Zudem ist das Plangebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben. Das Gebiet hat daher keine Erholungsfunktion.

Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege im und durch das Gebiet bleiben erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung des nordöstlichen Siedlungsrandes und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung. Damit dient der Bebauungsplan insbesondere dem Schutzgut „Mensch“.

Schutzgut „Kultur – und Sachgüter“

Sachgüter: Bestandsgebäude

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferde- und Rinderhaltung mit einem Wohnhaus, großer Scheune, Fahrsilo und Bergehalle für Maschinen. Der Bestand wird im Zuge der Planung (Sondergebiet für die Landwirtschaft SO 1, SO 2 und SO 3) gesichert.

Es sind keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut „Sachgüter“ zu erwarten.

Kulturgüter: Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt die archäologische Verdachtsfläche / Prüffall Denkmalliste: Vorgeschichtliche Siedlung sowie im direkten Umfeld die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: Urnenfelderzeitliche und Hallstattzeitliche Siedlung (westlich), römischer Gutshof (östlich) und vorgeschichtliche Siedlung (südlich).

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege sollten von den genannten archäologischen Kulturdenkmalen/ Verdachtsflächen vor allem zwei durch entsprechende Sondagen überprüft werden. Zunächst wäre dies eine mutmaßliche vorgeschichtliche Siedlung im nördlichen Zentrum des Plangebietes. Von hier liegen Luftaufnahmen vor, die Verfärbungen im Ackerland zeigen, was auf möglich Gruben, Gräber oder Pfostenstellungen hinweisen. Ferner ist außerhalb des Plangebietes im Süden seit langem eine vorgeschichtliche Siedlung bekannt, die bereits bei der Umsetzung des Plangebietes „Steige“ angetroffen wurde. Dieses Kulturdenkmal könnte nach Norden auch noch in das Plangebiet „Hochberger Weg“ hinein reichen. In beiden Fällen kann man nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denk-

malpflege nicht sagen, ob hier tatsächlich bedeutsame archäologische Kulturdenkmale im Boden liegen. Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand wird vom Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege archäologische Prospektionen / Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamts für Denkmalpflege empfohlen (vgl. Textteil, Hinweise B1 „Bodendenkmale“).

Da der vorliegende Bebauungsplan dazu dient, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern, besteht keine Notwendigkeit eines Eingriffes in die Kulturdenkmale bzw. Prüffälle.

Es sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Kulturgüter“ zu erwarten.

Alternativplanungen

Der Bebauungsplan „Hochberger Weg“ nimmt insoweit nur auf, was im Außenbereich ohnehin zulässig wäre, beschränkt jedoch die Außenbereichsnutzung auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und schränkt auch sie im Hinblick auf die mögliche bauliche Erweiterungen ein um der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Nutzung nicht entgegen zu stehen. Zudem dient er der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung. Eine Alternativplanung ist daher nicht möglich.

Vorgehensweise

Zur Beurteilung der Schutzgüter wurden die vorhandenen Daten aus dem Landschaftsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005), dem Regionalplan Verband Region Stuttgart (rechtswirksam seit 12.11.2012), der Internetseite der LUBW, des Klimaatlas Region Stuttgart des Verbands Region Stuttgart vom Mai 2008 sowie Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gesammelt und zusammenfassend dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans als Wohnbaufläche sowie entlang der Landesstraße L 1140 als Grünfläche dargestellt.

Hinzu kommt, dass die Bewertung des Eingriffs im Falle einer Bebauung (Wohnbebauung) als gering bis mittel eingestuft wird. Dabei werden die Eingriffe in Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung als mittel und die Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften sowie Wasser als gering eingestuft. Die Darstellung als Wohnbaufläche und die Bewertung eines Eingriffs lassen darauf schließen, dass es sich nicht um eine hochwertige Fläche handelt und die Funktionen Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans nicht stärker als bisher belastet werden.

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Änderungen im Umweltzustand hervorgerufen werden.

Zusammenfassung

Die Stadt Remseck am Neckar beabsichtigt für das Gebiet „Hochberger Weg“ ein Konzept zur Konfliktvermeidung zwischen Landwirtschaft und Siedlungsraum umzusetzen. Insbesondere dient diese Neuordnung dem Schutzgut Mensch.

Es wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter dargelegt:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Klima
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann das Gebiet als bestehende intensiv landwirtschaftliche Fläche mit einer geringen Bedeutung für die Schutzgüter charakterisiert werden. Im Gebiet befinden sich Kultur- und Sachgüter. Es wird aber weder in die Bestandsgebäude noch in die archäologischen Kulturdenkmäler / Verdachtsflächen eingegriffen.

Eingriff-/ Ausgleich

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Außenbereich. Da kein Maß der baulichen Nutzung mit diesem Bebauungsplan festgesetzt wird und es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan handelt, bleibt die Fläche weiterhin im Außenbereich.

Gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist im Bebauungsplanverfahren keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, weil im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Eingriffe auch ohne Bebauungsplan vorhanden oder zulässig sind. Der Ausgleich ist im Zuge der Baugenehmigung abzuarbeiten.

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet für die Landwirtschaft (SO)

Die Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung und soll als solche gesichert werden.

A1.1 SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „Pferdehaltung und / oder Rinderhaltung“

Die gekennzeichnete Fläche sichert den Bestand und ermöglicht eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb der SO1-Fläche.

A1.2 SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „keine Tierhaltung“

Die gekennzeichnete Fläche sichert den Bestand, ermöglicht eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der festgesetzten zulässigen Nutzung. Um sicherzustellen, dass auch durch diese Nutzung keine Nutzungskonflikte mit der bestehenden nachbarschaftlichen Wohnnutzung und der zukünftigen Siedlungsentwicklung entstehen, wird die immissionshaltigen landwirtschaftlichen Nutzung „Tierhaltung“ „siedlungsabgewandt“ , gemäß der tatsächlichen Nutzung festgesetzt.

A1.3 SO 3 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: „untergeordnete Nebenanlagen zulässig“

Die Fläche für die Landwirtschaft, auf denen untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind, ist gedacht für typische landwirtschaftliche untergeordnete Nutzungen wie z. B. Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, überdachte Lagerflächen u.s.w. Die Fläche für untergeordnete Nutzungen soll jedoch nicht durch baulich größere Gebäude in Anspruch genommen werden, daher sind hier die Nebenanlagen auf untergeordnete Nebenanlagen beschränkt und Stallgebäude, bauliche Anlagen in Form von Gebäuden zur Rinderhaltung, Reithalle oder reiterliche Anlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen.

A1.4 SO 4 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und bestehender sowie geplanter Wohnbebauung. Die Fläche soll von Bebauung freigehalten werden, weil dadurch sichergestellt wird, dass keine, die Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen entstehen.

A2 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Landesstraße.

A3 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung der dort vorhandenen Telekommunikationsleitung.

7 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 6,2 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „Pferde- u.o. Rinderhaltung“	ca. 3.950 m ²
SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb „keine Tierhaltung“	ca. 1.210 m ²
SO 3 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: „untergeordnete Nebenanlagen zulässig“	ca. 4.230 m ²
SO 4 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: ca. von Bebauung freizuhalten	ca.52.920 m ²

8 Bodenordnung / Folgeverfahren

Für die Umsetzung der Planungskonzeption ist keine Bodenordnung notwendig.

Remseck am Neckar, den

Karl-Heinz Schlumberger
Oberbürgermeister

Hinweis:

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 21.02.2013

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und der

**Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom
24.09.2012 bis 09.11.2012**

(gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„HOCHBERGER WEG“

Vorentwurf vom: 21.06.2012

der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Angeschrieben wurden	Antwort
1	Regierungspräsidium Stuttgart – Höhere Raumordnungsbehörde	ja
2	Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Bauleitplanung	ja
3	Verband Region Stuttgart	ja
4	Handwerkskammer Stuttgart	ja
5	Industrie- und Handelskammer – Bezirkskammer Ludwigsburg	ja
6	Kabel Baden-Württemberg	
7	Süwag Energie – Niederlassung Süd	ja
8	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – PTI 21 / Produktionsmanagement	ja
9	Polizeidirektion Ludwigsburg – Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr	
10	Bürgermeisteramt Schwaikheim	ja

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Ö1	Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.
----	--

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 80 07 09 - 70507 Stuttgart Stuttgart 09.11.2012 Name Denise Wörthwein Durchwahl 0711 904-12120 Aktorenzeichen 21-2434.2 / LB Remseck (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p> Bebauungsplan "Hochberger Weg" Große Kreisstadt Remseck am Neckar Ihr Schreiben vom 24.09.2012,</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Denkmalpflege, der Abteilung Straßenwesen und Verkehr und der Abteilung Landwirtschaft sowie des Referats Raumordnung und Baurecht zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p>	<p>Denkmalpflege</p> <p>Bezüglich der genaueren Vorortung der Denkmale wurde per Mail am 20.11.12 Kontakt mit dem RP aufgenommen und um die Übermittlung eines Lageplans gebeten. Herr Dr. Theis hat per Mail am 26.11.12 eine Luftbildaufnahme übermittelt. Siehe Mailnachricht vom 26.11.12, auf S.9 zur Kenntnis beigefügt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	<p>ten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung an das Referat 86 / Archäologische Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden muss.</p> <p>Wir bitten, diesen Hinweis in die Planunterlagen einzufügen bzw. zu ergänzen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Graffs Tel.: 0711 90445227 oder Herrn Dr. Thiel, email: andreas.thiel@rps.bwl.de.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße L 1140.</p> <p>Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 1140, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.</p> <p>Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Im Lageplan ist durch Planzeichen darzustellen, dass Zufahrten bzw. Ausfahrten zur Landesstraße nicht zulässig sind.</p> <p>Gegenüber dem Straßenbaustraßenträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Neukamm, Referat 45, Tel: 0711/904-14516, tilja.neukamm@rps.bwl.de</p> <p>Raumordnung und Baurecht</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Beurteilung</u></p> <p>Ausdrücklich entgegen der Auffassung des Planungsträgers, die er in der Begründung zum Vorentwurf vom 21.06 2012 darlegt, ist die Festsetzung eines Sonderge-</p>	<p>Der im Textteil unter B1 bereits enthaltene Hinweis „Bodendenkmale“ wird um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr</p> <p>In den Plan- und Textteil wird das Anbauverbot nachrichtlich übernommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der SO4-Fläche, die an die Landesstraße angrenzt, bereit festgesetzt ist, dass diese von Bebauung freizuhalten ist. Wege zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zulässig.</p> <p>Raumordnung und Baurecht</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Beurteilung</u></p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>

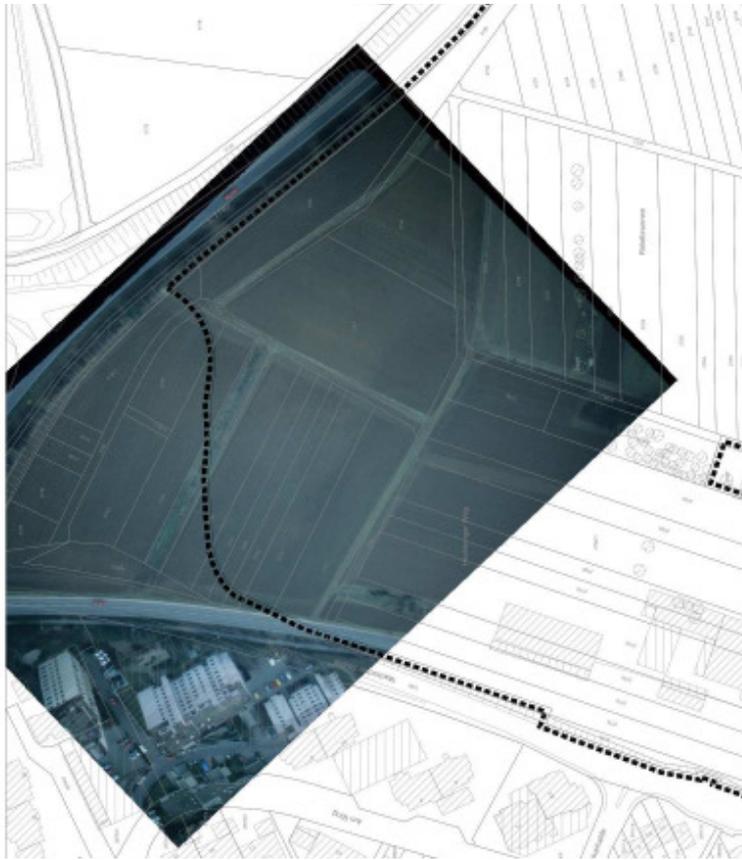
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
ZU 1	<p>bietes Landwirtschaft" des Bebauungsplans "Hochberger Weg" gem. § 8 Abs.2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan muss dem Flächennutzungsplan nicht in allen Einzelheiten entsprechen, vielmehr ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h. die Planungskonzeption des Flächennutzungsplans ist fortzuschreiben, darf aber in den Grundentscheidungen nicht verändert werden (BVerwGE 48, 70; 70, 171).</p> <p>Die Festsetzung SO Landwirtschaft auf der Grundlage der Darstellung Wohnbaufläche stellt aber eine sehr grundsätzliche Änderung der Planungskonzeption des Flächennutzungsplans dar. Vor allem auch ist nicht nachvollziehbar, warum gerade durch diese Festsetzung der Konflikt zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der Landwirtschaft entschärft werden soll, wenn zuvor der FNP die Darstellung Wohnbaufläche enthielt.</p> <p>Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellung des FNP im Rahmen des Entwurfs konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können... Umwidmungen außerhalb des Rahmens der Zuordnung ... zu den in § 1 BauNVO bezeichneten 4 Hauptnutzungsarten der Bauflächen (W,M,G und S) sind nur in Grenzen zulässig, z.B. bei dienender Funktion und bei Wahrung der Grundkonzeption der FNP (vgl. EZB, Kommentar zu § 8 BauGB Rnr. 10). All diesen Grundsätzen widerspricht die Festsetzung eines "Sondergebietes für Landwirtschaft". Voraussetzung hierfür wäre die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP, nicht die einer Wohnbaufläche.</p> <p><u>Raumordnerische Beurteilung</u> Für die angegebene Fläche sind in der Raumnutzungskarte keine Ziele eingezeichnet. In qualitativer Hinsicht bestehen daher keine raumordnerischen Bedenken gegen die Ausweisung.</p> <p>Durch die Ausweisung von Sondergebieten für Landwirtschaft würden jedoch Wohnbauflächen verloren gehen. Zum Bedarf an Wohnbauflächen werden in den Planunterlagen keine Angaben gemacht.</p> <p>Wie bereits in der bauplanungsrechtlichen Beurteilung dargestellt, besteht aus unserer Sicht keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wäre der Bedarf an Wohnbauflächen und die Raumverträglichkeit</p>	<p>Die Planungskonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan nicht verändert. Die Fläche verbleibt im Außenbereich. Der Bebauungsplan steuert nur die derzeit im Außenbereich zulässige Nutzung. Der Bebauungsplan „Hochberger Weg“ sichert damit die Möglichkeit die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung „Wohnbaufläche“ umsetzen zu können. Er verhindert, dass bis zur Umsetzung des Flächennutzungsplans Außenbereichsnutzungen aufgenommen werden, die eine spätere Umsetzung des Flächennutzungsplanes unmöglich machen würden. Der Bebauungsplan steht daher nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.</p> <p><u>Raumordnerische Beurteilung</u> S. O. Es gehen keine Wohnbauflächen verloren. Durch den einfachen Bebauungsplan „Hochberger Weg“ wird sichergestellt, dass keine zeitweilig aufgenommenen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzungen der Umsetzung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.</p>	keine Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
<p>ZU 1</p>	<p>einer Festsetzung an anderer Stelle zu prüfen, falls die Stadt Remseck am Neckar eine Ausweisung an anderer Stelle planen sollte.</p> <p>Landwirtschaft Unabhängig von dem Problem, dass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, nimmt Abteilung 3 - Landwirtschaft - wie folgt zum Entwurf Stellung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplanverfahren sehen die Ausweisung eines Sondergebietes für Landwirtschaft vor.</p> <p>Das Plangebiet (6,2 ha) im Ortsteil Neckarrens wird aktuell als Landwirtschaftsfläche (Acker + Streuobst) genutzt; darin befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferde- und Rinderhaltung, Wohnhaus, Scheune, Maschinenhalle und Fahrsilo.</p> <p>Die Stadt Remseck führt zum Erfordernis der Planaufstellung in den Unterlagen aus: „In Neckarrens steht für die Siedlungsentwicklung nur der östliche Ortsrand zur Verfügung. Deshalb sollen mit diesem Bebauungsplan mögliche Konflikte zwischen angedachter Siedlungsentwicklung und bestehender landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt werden“. „Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll der bauplanungsrechtlichen Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung getragen werden. Im Vergleich zur möglichen Außenbereichsnutzung erfolgt eine Einschränkung auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung“, d.h. die mögliche bauliche Erweiterung wird wie folgt abgestuft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SO1 (3.950m²) lW Betrieb „Pferde/Rinderhaltung“ (dienende Vorhaben zulässig) • SO2 (1.210m²) lW Betrieb „keine Tierhaltung“ („ , aber keine Tierhaltung) • SO3 (4.230m²) LW „untergeordnete Nebenanlagen zulässig“ (nur Kleinstgebäude) • SO4 (52.920m²) „von Bebauung freizuhalten“ (keine Immissionen!) <p>Mit diesem abgestuften Sondergebiet soll also sichergestellt werden, dass es "im Zuge der Wohnbauflächenenerweiterung nach Osten nicht durch die Investitionswünsche des dort vorhandenen Aussiedlerhofes zu Konflikten kommen kann".</p> <p>Seitens des Betriebes gab es in den Vorjahren Bauvoranfragen zu konkreten Vorhaben; der landwirtschaftliche Hauptwerbsbetrieb hat damit seine Entwicklungsabsichten dargelegt.</p>	<p>Landwirtschaft S.O.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	<p>Nach dem Einstieg in die Pensionspferdehaltung 2003 als zweites Standbein zur bestehenden Milchviehhaltung mit Nachzucht beabsichtigte der Betriebsleiter 2008 (Angaben ULB) den Neubau einer Reithalle und eines Pferdestalls am vorhandenen Standort Anseilweg 12. Schließlich plante die Familie 2011 eine Vollausiedlung mit Pensionspferdehaltung. Die Bauvorhaben wurden nicht realisiert, zeigen jedoch deutlich die Verfestigung der Entwicklungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes in Richtung Pensionspferdehaltung. Auch eine Tochter interessiert sich für die Pferdehaltung und beabsichtigt eine Ausbildung.</p> <p>Der Betrieb ist als Haupterwerbslandwirt mit angedachter Hofnachfolge zu charakterisieren; bei den bisher geplanten Vorhaben waren die Voraussetzungen zur Privilegierung der Vorhaben nach § 35.1 BauGB gegeben, da Landwirtschaft vorliegt, ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, die Nachhaltigkeit gesichert scheint und ein vernünftig handelnder Landwirt bei maximaler Schonung des Außenbereichs ebenso planen würde.</p> <p>Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung und entsprechende Abstände aufgrund der Emissionen dürfte -über den reinen Bestandsschutz hinausgehend - auch der weitere Ausbau der Pensionspferdehaltung zu Lasten der Rinderhaltung dem Betrieb nicht verwehrt werden können, da geruchsbedingte Störungen durch Pferdehaltung bekanntermaßen geringer sind als bei der Haltung von Rindern. Der Bestandsschutz dürfte somit auch eine Nutzungsänderung rechtfertigen, zumal es sich bei einer Umstellung von Rinder- auf Pferdehaltung nicht um eine qualitativ wesentliche Änderung handelt. Ein Bestand von 50 Pensionspferden dürfte zu keiner Verschlechterung der Emissionssituation im Vergleich zum Status quo führen.</p> <p>Eine erfolgreiche Pensionspferdehaltung ist bei artgerechter Haltung heutzutage ab etwa 20 Pensionspferden auf eine Reithalle als ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit angewiesen.</p> <p>Dies erscheint im nun geplanten Sondergebiet nicht möglich. Die Festsetzungen des Sondergebietes SO 3 schließen die Errichtung einer Reithalle grundsätzlich aus. In SO1 und SO2 ist eine Reithalle wohl aus Platzgründen nicht unterzubringen.</p> <p>Nach unserem Verständnis werden „Sondergebiete für Landwirtschaft“ im Sinne der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf die Förderung auch von viehhaltenden Betrieben ausgewiesen. Dies ist die eindeutige Zielsetzung des Gesetzgebers. Zulässig sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die nach dem Stand der Technik wirt-</p>	<p>Der Standort eignet sich nicht für eine immissionshaltige Entwicklung, dies bringt auch schon der Flächennutzungsplan zum Ausdruck der für die Fläche eine Wohnbaufläche vorsieht.</p> <p>Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern, gleichzeitig jedoch die beschränkte Entwicklungsmöglichkeit deutlich zu machen, wurde der einfache Bebauungsplan „Hochberger Weg“ mit der Nutzungsbeschränkung für den Außenbereich aufgestellt.</p> <p>Eine Erweiterung der Pensionstierhaltung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Festsetzung des Sondergebietes bzw. der Bebauungsplan hat die Absicht den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu verfestigen sowie die Beschränkung seiner Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	<p>schaften (z.B. VDI 3471); Gerade bei der Pferdehaltung handelt sich um ein artgerechtes, umweltverträgliches und wettbewerbsfähiges Tierhaltungsverfahren.</p> <p>Im Fall des „Bebauungsplanes Hochberger Weg“ der Stadt Remseck soll hingegen der nach §35.1 BauGB gegebene Privilegierungsstatbestand eingeschränkt und damit der Betrieb in seiner weiteren betrieblichen Entwicklung behindert werden.</p> <p>Dies entspricht u.E. nicht dem Willen des Gesetzgebers hinsichtlich der Ausweisung von „Sondergebieten Landwirtschaft“ und ist damit rechtswidrig.</p> <p>Der durch die Stadt Remseck vorgelegte Bebauungsplan „Hochberger Weg“ wird damit von uns abgelehnt. Es wird angeregt, die Festsetzungen im Sondergebiet SO zusammen mit der ULB und dem betroffenen Betriebsleiter zu erörtern und ggf. zu modifizieren.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Kästle, Referat 32, Tel: 0711/904-13207, cornelia.kaestle@rps.bwl.de.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 5 - Umwelt - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 mit jeweilis aktuellem Formblatt zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" http://www.rp-stuttgart.de/servlet/ServletServlet/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form zugehen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Denise Wörthwein</p>	<p>Die betriebliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan aufgezeigt und verbindlich festgelegt. Der Landwirt selbst hat die beschränkte Entwicklungsmöglichkeit offenbar selbst erkannt und sich um eine Aussiedlung bemüht. Dabei wird ihn die Stadt Remseck am Neckar nachhaltig unterstützen.</p> <p>Die Festsetzung der Sondergebiete Landwirtschaft im einfachen Bebauungsplan „Hochberger Weg“ entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Remseck im Neckar.</p> <p>Die Beteiligung des Regierungspräsidiums hat mit dem entsprechenden Formular stattgefunden.</p> <p>Nach Inkrafttreten wird der Bebauungsplan in digitaler Form (pdf-Format) dem Regierungspräsidium übermittelt.</p>	<p>keine Berücksichtigung</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	<p>RP, Denkmalpflege</p> <p>Von: Thiel, Dr. Andreas (RPS) [andreas.thiel@rps.bwl.de] Gesendet: Montag, 26. November 2012 14:03 An: König, Christine Betreff: AW: Bebauungsplan "Hochberger Weg" in Remseck</p> <p>Sehr geehrte Frau König,</p> <p>haben Sie vielen Dank für die Zusendung der Karte des Plangebietes.</p> <p>Von den in der Stellungnahme von Frau Grafis genannten archäologischen Kulturdenkmälern Verdachtsflächen, sollten vor allem zwei durch entsprechende Sondagen überprüft werden.</p> <p>Zunächst wäre dies eine mutmaßliche vorgeschichtliche Siedlung im nördlichen Zentrum des Plangebietes. Von hier liegen Luftaufnahmen vor, die Verfärbungen im Ackerland zeigen, was auf mögliche Gruben, Gräber oder Pfostenstellungen hinweist.</p> <p>Ferner ist außerhalb des Plangebietes im Süden seit langem eine Vorgeschichtliche Siedlung bekannt, die bereits bei der Umsetzung des Plangebietes "Steige" angetroffen wurde. Dieses Kulturdenkmal könnte nach Norden auch noch in das Plangebiet "Hochberger Weg" hinein reichen.</p> <p>In beiden Fällen kann ich Ihnen momentan nicht sagen, ob hier tatsächlich bedeutsame archäologische Kulturdenkmale im Boden liegen, dass eine Umpflanzung sinnvoll oder erforderlich ist.</p> <p>Um beide Stellen mit Sicherheit abzuklären, ist die von Frau Grafis skizzierte Prospektion mittels eines Baggers der beste Weg, der nach unserer Vorgabe den Oberboden auf einer Breite von ca. 2,5 m öffnet. Die größte Aussagemöglichkeit sehe ich in zwei derartigen Baggerschnitten, die am westlichen Rand von Parzelle 2761 bzw. durch Parzelle 2742 jeweils auf der gesamten Länge der Parzelle geführt werden.</p> <p>Falls sich archäologisch relevante Befunde oder Funde zeigen, erhalten wir gleichzeitig Anschluss über Erhaltungszustand und Ausdehnung. Diese Sondagen sollten max. 2-3 Tage benötigen. Erst dann wissen wir ob eine Rettungsgrabung erforderlich sein wird, ob evtl. sogar der Erhalt durch eine Planänderung anzustreben wäre, oder ob Sie das Vorhaben unsererseits ohne Einschränkungen und Auflagen weiter führen können.</p> <p>Für dies Baggerschnitte wäre Ihrerseits die Erlaubnis des Grundeigentümers/Pächters einzuholen und die Bereitstellung einer geeigneten Maschine+Fahrer erforderlich. Unsererseits kann ich Ihnen zusagen, dass wir Mitarbeiter zur Anleitung und Überwachung der Sondagen mit einem Vorlauf von wenigstens 5 Werktagen zur Verfügung stellen können.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!</p> <p>Mit vielen freundlichen Grüßen Andreas Thiel</p> <p>Dr. Andreas Thiel Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 86 Berliner Straße 12 73728 Esslingen/N.</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 1	<p>RP, Denkmalpflege</p> <p>Übermitteltes Luftbild / mit Abgrenzung BP und Kataster überlagert</p> 		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
ZU 2	<p>tung Pensionspferdehaltung verfestigt. Auch eine Tochter zeigt Interesse an der Pferdehaltung und strebt eine entsprechende Ausbildung an.</p> <p>Da geruchsbedingte Störungen durch eine Pferdehaltung „bekanntermaßen grundsätzlich deutlich geringer sind als etwa bei der Haltung von Kindern oder Schweinen“ (vgl. u. a. BayVVG vom 17.3.2011, Az. 2N10.2071; VGH BW vom 10.10.2003) dürfte der weitere Ausbau der Pensionspferdehaltung zu Lasten der Rinderhaltung im Rahmen der Bestandserhaltung dem Betrieb nicht verwehrt werden können. Dies ist außerdem vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Bestandsschutz auch eine Nutzungsänderung rechtfertigen kann, zumal wenn es sich hierbei um keine qualitativ wesentliche Änderung handelt, wie bei einer Umstellung von Rinder- auf Pferdehaltung. Nach hiesigen Erfahrungen dürfte ein Bestand von 50 bis 60 Pensionspferden zu keiner Verschlechterung der Emissionssituation im Vergleich zum Status quo führen.</p> <p>Eine erfolgreiche Pensionspferdehaltung in einem Haupterwerbsbetrieb ist ab einem dauerhaften Bestand von 20 Pensionspferden auf eine Reithalle angewiesen. Zur artgerechter Pferdehaltung gehört ein regelmäßiges, möglichst tägliches Bewegen der Tiere. Neben Flächen für den Weidegang und einem befestigten Außenreitplatz wird deshalb grundsätzlich auch eine ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Sondergebietes SO 3 schließen die Errichtung einer Reithalle grundsätzlich aus. Sie tragen damit dem Bestandsschutz des Betriebs nicht ausreichend Rechnung. Es wird angeregt, die Festsetzungen im Sondergebiet SO 3 entsprechend abzuändern. Nur dann hat der landwirtschaftliche Betrieb am Standort im Rahmen des Bestandsschutzes eine realistische Entwicklungsoption in der Pensionspferdehaltung. Nach unseren Erfahrungen dürften sich mit dem Neubau einer Reithalle keine zusätzlichen Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung ergeben.</p> <p>IV. <u>Straßen</u></p> <p>Sollten sich zukünftig an der Erschließung zur L 1140 Änderungen ergeben, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Straßen, im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Schliereke</p>	<p>Eine Erweiterung der Pensionstierhaltung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Festsetzung des Sondergebietes bzw. der Bebauungsplan hat die Absicht den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu verfestigen sowie die Beschränkung seiner Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die betriebliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan aufgezeigt und verbindlich festgelegt. Der Landwirt selbst hat die beschränkte Entwicklungsmöglichkeit offenbar selbst erkannt und sich um eine Aussiedlung bemüht. Dabei wird ihn die Stadt Remseck am Neckar unterstützen.</p> <p>Der jetzige Standort ist für einen Ausbau der Pensionstierhaltung nicht geeignet. Eine Entwicklung mit Pensionstierhaltung steht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und führt zu weiteren Konflikten mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung.</p> <p><u>Straßen</u></p> <p>Sollten sich zukünftig an der Erschließung zur L 1140 Änderungen ergeben, wird das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Straßen, im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
3	<p>Verband Region Stuttgart • Kronenstr. 25 • 70174 Stuttgart Baldauf Architekten und Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p>  <p>Stuttgart, den 26.09.2012 Ansprechpartnerin: Frau Trovato Telefon: +49 (0)7141 227 59 E-Mail: planung@region-stuttgart.de Aktenzeichen: 45.1/347.201</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Hochberger Weg“, in Remseck am Neckar, Gemarkung Neckarrems, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihre E-Mail vom 24.09.2012, Ihr Zeichen: KÖ</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes stellt für das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftliche Fläche dar. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Im Hinblick auf die Umweltprüfung wird auf den Klimaatlas und auf die Daten des Biotopverbundsystems des Verbands Region Stuttgart verwiesen. Entsprechendes Material können Sie auf Anfrage erhalten.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  Trovato	<p>Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4	<p>Handwerkskammer Region Stuttgart · Postfach 102155 · 70017 Stuttgart</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Frau Christine König Schreiberstr. 27 70199 Stuttgart</p> <p>Bebauungsplan „Hochberger Weg“, Große Kreisstadt Remseck am Neckar</p> <p>Sehr geehrte Frau König,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Weder zu diesem Bebauungsplan, noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer eventuell erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Dietrich Pelka</p>	<p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	 <p>Region Stuttgart Bezirkskammer Ludwigsburg</p> <p>baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER Schreibersstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>12.09.2007 gerd.baldauf</p> <p>Bezirkskammer Ludwigs der Industrie- und Handl Region Stuttgart Kurtfürstenstr. 4 71636 Ludwigsburg Postfach 6 09 71606 Ludwigsburg Telefon +49(0)7141.122-0 Telefax +49(0)7141.122-1 info.lb@stuttgart.ihk.de www.stuttgart.ihk.de</p> <p>jochen.hailler@stuttgart.ihk Telefon +49(0)7141.122-1 Telefax +49(0)7141.122-11 Aktenzeichen: I-Ha-Ma</p> <p>Ludwigsburg, 10. Oktober</p>	<p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Bebauungsplan „Hochberger Weg“, Große Kreisstadt Remseck am Neckar</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen obiges Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken. Gewerbegebiet ist nicht tangiert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Jochen Hailler Itd. Geschäftsführer</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
7	<p>Syna GmbH • Ludwigshafener Straße 4 • 69229 Frankfurt am Main</p> <p>Bitte bei Schriftverkehr folgend Syna GmbH An der Mundelshainer Straße 74385 Pfedelshausen</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>Regionale Standortleitung Rh Kontakt: Telefon: 07144 - 266-11 Telefax: 07144 - 266-11 E-Mail: michaela.ehler</p> <p>---Pfedelshausen, 17. Oktober 2012---</p> <p>Bebauungsplan „Hochberger Weg“, Große Kreisstadt Remseck am Neckar</p> <p>Ihr Schreiben vom 24.09.2012</p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p><u>Unsere Stellungnahme:</u></p> <p>Die Strom- und Erdgasversorgung kann durch Erweiterung unserer bestehenden Anlagen sichergestellt werden.</p> <p>Um jedoch in Zukunft für größere Leistungsanfragen vorbereitet zu sein, ist ein Standort für eine Netzstation einzuplanen. Dieser sollte mittig, Ihren Planungen entsprechend, im Bebauungsplan ausgewiesen sein.</p> <p>Die vorgesehene Netzstation wird die voraussichtlichen Grundbaumaße von 3,0 m x 1,5 m und eine Bauhöhe von ca. 1,8 m nach dem heutigen technischen Stand aufweisen. Ein Grundstücksbedarf mit einer Breite von 4,0 einer Tiefe von 3,0 m = 12 m² ist dafür ausreichend.</p> <p>Sollte eine zusätzliche Station jedoch nicht notwendig sein, so kann dieser als Parkplatz umgewandelt werden.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken haben wir nicht vorzutragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Syna GmbH Regionale Standortleitung Rhein-Neckar</p> <p>i.V.  i.A. Ehler</p>	<p>Ein bereits bestehender landwirtschaftlicher Betrieb wird durch die vorliegende Planung gesichert. Eine weitere Bebauung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache (am 23.10.12, zuständige Sachbearbeiter Herr Wörz) ist die Versorgung des landwirt. Hofes auch zukünftig gewährleistet.</p> <p>Ein neuer Standort für eine Netzstation wird in der landwirtschaftlichen Fläche daher nicht vorgesehen.</p>	<p>keine Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>Ihr Schreiben vom 24.09.2012 René Kuisle +49 7131/66-5174 E-Mail: ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de 05.11.2012 Frühz. Unterrichtung BP „Hochberger Weg“, Remseck am Neckar</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziefahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Ein bereits bestehender landwirtschaftlicher Betrieb wird durch die vorliegende Planung gesichert. Eine weitere Bebauung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p> <p>Die Telekommunikationsleitungen verlaufen zum überwiegenden Teil in öffentlicher Fläche (Weg). In dem Bereich, in dem die Leitungen private Grundstücke in der landwirtschaftlichen Fläche queren, wird ein Leitungsrecht aufgenommen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 8	<p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>i. V. Heiga Siller i. A. René Kuisle</p>		

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Beschluss-empfehlung

Nr.

zu
8

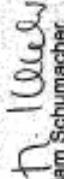
ATV-Nr.:	Kein absever Auftrag		
TTI-Nr.:	Südwest (Körnerhof)		
PTI:	Hilberzen		
OMB:	Remseck		

Bemerkung:

AB	2
VAB	71418
Name	Küchle Reine
Maßstab	1:1500
Datum	05.11.2013
Blatt	1

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
10	<p>Bürgermeisteramt Schwaikheim Herr Jürgen Gall</p> <p>Telefonisch am 24.09.2012 mitgeteilt: nicht betroffen, einer weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Nicht betroffen. Die Gemeinde Schwaikheim wird auf eigenen Wunsch am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>	<p>Kenntrnismnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Ö1	<p>Basarweg 194-LB Auf dem Wasen 9-71686 Ludwigsburg Vorbereitung per Fax: 07145/289-199 Stadtverwaltung Remseck Fachbereich Bauplanung Fellbacher Str. 2 71686 Remseck am Neckar</p>  <p>Bebauungsplan „Hochberger Weg“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch ein betroffenes Mitglied haben wir von den Planungen zum künftigen Bebauungsplan „Hochberger Weg“ Kenntnis erhalten und möchten hiermit zunächst um Beteiligung am Verfahren bitten, da durch das Verfahren landwirtschaftliche Belange in erheblichem Umfang betroffen sind.</p> <p>Zu den uns mitgeteilten Planungen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit möchten wir schon jetzt wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb Hihn genießt unstreitig Bestandsschutz und umfasst Milchviehhaltung von 40 Tieren mit Nachzucht, außerdem Pensionspferdehaltung, die nach unseren Informationen nur deshalb noch nicht weiter ausgebaut wurde, da diverse Bauanträge der Betriebsleiter jeweils abgelehnt wurden. Zuletzt wurde der Bauantrag für eine Reithalle mit der Begründung des zwischenzeitlichen Erlasses einer Veränderungssperre für das Gebiet abgelehnt. Da die Veränderungssperre einige Zeit nach Eingang des Bauantrags für die Reithalle aufgestellt wurde, ist fraglich, ob diese als Begründung für die Ablehnung des Bauantrags ausreicht, vgl. § 14 Abs.3 BauGB.</p> <p>Ludwigsburg, 6. November 2012</p>	<p>Geschäftsstelle Heilbronn Gartenstraße 54 74072 Heilbronn Tel.: 07131/888290 Fax: 07131/8882920</p> <p>Geschäftsstelle Ludwigsburg Auf dem Wasen 9 71640 Ludwigsburg Tel: 07145/451130 Fax: 07145/451139 e-mail: heilbronn@ludwigsburg@lbr-bw.de</p> <p>Dem Bauernverband wurden die Unterlagen zugesandt und eine Frist für die Stellungnahme bis einschließlich Montag, den 19.11.12 eingeräumt. Eine weitere Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p> <p>Der Bestandsschutz wird nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan hat mit der Darstellung einer Wohnbaufläche für diesen Bereich bereits eine Entwicklung vorbestimmt. Durch den einfachen Bebauungsplan wird nun die Steuerung der Entwicklung im Außenbereich vorgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>ZU Ö1</p>	<p>Sollten die nunmehr vorgesehenen Gebietsaufteilungen in Sondergebiete wie geplant beschlossen werden, würde dies für den Betrieb, wie auch für seine Entwicklungsmöglichkeiten erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen, die dem Bestandsschutz zuwiderlaufen würden.</p> <p>So sind beispielsweise im geplanten Sondergebiet 3 nur untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Reithallen, bauliche Anlagen oder Ställe sind ausdrücklich nicht zulässig.</p> <p>Sollte sich der landwirtschaftliche Betrieb, der durch erteilte Bauanträge bereits seinen Veränderungswillen hinsichtlich eines Ausbaus bzw. einer Umstrukturierung zu Pensionspferdehaltung bekundet hat, in dieser Weise entwickeln wollen, könnte durch die Planungen keine Reithalle mehr entstehen. Da eine solche zwingend betriebsnotwendig bei Pensionspferdehaltung ist, würde hierdurch dem Betrieb die Existenzgrundlage entzogen.</p> <p>Nach einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 08.05.2012 wird zwar die Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch einfache Bebauungspläne erlaubt, dies jedoch nur im Hinblick auf Erweiterungen und Neubauten immissionsintensiver Tierhaltungen. Hier ist jedoch nur der bereits bestehende Bestandsschutz weiter zu gewähren, und die weitere Existenzfähigkeit des Betriebes (im Rahmen des Bestandsschutzes) zu ermöglichen. Genau dies würde durch die vorliegenden Planungen verletzt. Im Übrigen birgt die Pensionspferdehaltung deutlich geringere Geruchsbelastungen als Milchviehhaltung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans in dieser Form aus landwirtschaftlicher Sicht wegen Einschränkung des Bestandsschutzes nicht hinnehmbar. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Mirjam Schumacher Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.</p>	<p>Die Existenzfähigkeit des Betriebs wird durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Schon jetzt ist die Entwicklungsfähigkeit durch die Nähe zu den bestehenden Wohngebieten und der Flächennutzungsplanung begrenzt.</p> <p>Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass der Betrieb nicht fortgeführt werden könnte. Im Übrigen unterstützt die Stadt die Bemühungen zur Aussiedlung.</p> <p>Keine Berücksichtigung der Anregungen.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>keine Berücksichtigung</p>

