

Gemeinde St. Johann
Gemarkung Gächingen
Landkreis Reutlingen

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter der Kirche - Mitte“

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

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	Bad Urach	3
b	Gemeinde Eningen unter Achalm	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Amprion GmbH	3
b	Netze BW GmbH	4
c	Telekom	4
d	Vodafone BW GmbH	5
3	Landratsamt	6
a	Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte	6
b	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	9
c	Belange der Abwassertechnischen Erschließung	10
d	Belange des Bodenschutzes	11
e	Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes	11
f	Belange des Immissionsschutzes	12
g	Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde	12
h	Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes	13
4	Regierungspräsidien	14
a	RP Tübingen	14
	Belange der Raumordnung	14
	Belange der Landwirtschaft	14
	Belange des Naturschutzes	14
	Umwelt	15
	Denkmalpflege	15
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15
	Allgemeine Angaben	15
	Geotechnik	15
	Boden	16
	Mineralische Rohstoffe	16
	Grundwasser	16
	Bergbau	17
	Geotopschutz	17
	Allgemeine Hinweise	17
5	Verbände	18
a	Regionalverband Neckar-Alb	18
6	Sonstige	18
a	keine	18
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	19
a	Einwendung 1	19
b	Einwendung 2	22
c	Einwendung 3	23
d	Einwendung 4	24
III	Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	25

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Bad Urach (08.09.2021) Aus Seiten der Stadt Bad Urach bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	-
b Gemeinde Eningen unter Achalm (09.08.2021) Die Belange der Gemeinde Eningen unter Achalm werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme	-

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Amprion GmbH (05.08.2021) im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme	-

b Netze BW GmbH
(07.09.2021)

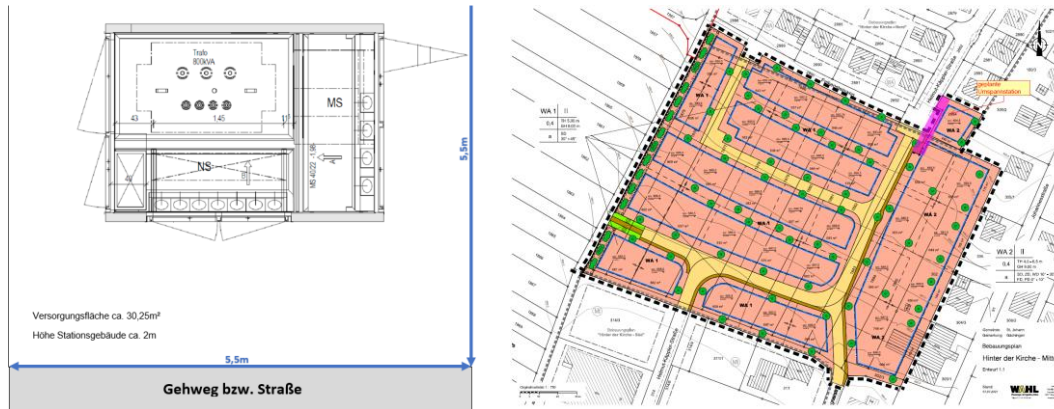
Um die zukünftige Versorgung des neuen Baugebiet mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation.
Vorzugweise wäre ein Standort am Grundstück wie im beiliegenden Plan eingezeichnet.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten.

Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Herr Böhringer, Hans: +497351 53-2895, mail: h.boehringer@netze-bw.de

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anlage: Lageplan



Ein Standort für die benötigte Trafostation wurde gem. dem Bedarf des Netzbetreibers am nördlichen Gebietsrand im Bereich der derzeitigen öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Dem Standort für die Trafostation wird zugestimmt.

c Telekom
(27.08.2021)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn im Zuge der Erschließungsplanung durch das

<p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber ! Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich</p>	<p>Tiefbauplanungsbüro beteiligt und die Telekommunikationsversorgung entsprechend abgestimmt.</p>	
<p>d Vodafone BW GmbH (13.09.2021)</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Vodafone BW GmbH wird rechtzeitig vor Baubeginn im Zuge der Erschließungsplanung durch das Tiefbauplanungsbüro beteiligt und die Telekommunikationsversorgung entsprechend abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

3 Landratsamt

(08.09.2021)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche-Mitte“ im beschleunigten Verfahren und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Zur Planung und zu den übersandten Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Anregungen und Hinweise gegeben.</p> <p>Verfahren</p> <p>Da weder das Anschreiben zur Behördenbeteiligung noch die Begründung eine Angabe dazu enthalten, wann das Verfahren förmlich eingeleitet wurde, kann nicht abschließend geprüft werden, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB gegeben sind.</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Die Gemeinde St. Johann plant ein neues Wohngebiet mit 34 Bauplätzen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB festzulegen. Die Begründung zur Ausweisung des Gebietes liegt in der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, die in vorhandenen Baugebieten nicht gedeckt werden kann, weil keine gemeindeeigenen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 („natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln“) und Satz 3 („Innen- vor Außenentwicklung“) BauGB ebenso wie die Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) auch bei der Anwendung des § 13b BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung uneingeschränkt gültig sind. Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen – " ... insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen können ..." (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In den Verfahrensvermerken auf dem Lageplan 1:500 sind die bisherigen Verfahrensdaten bereits eingetragen. Die Fristen für das Verfahren nach §13b BauGB sind eingehalten.</p> <p>Alternativen und der Zugriff auf innerörtliche Potentiale sind nachweislich in diesem Umfang nicht gegeben. Die städtebauliche Notwendigkeit für eine Neuerschließung ist daher gegeben und in der Begründung entsprechend thematisiert. Die Ausweisung des letzten größeren gemeindlichen Baugebietes (Hinter der Kirche – Nord) aus dem Jahre 2008 liegt bereits 14 Jahre zurück. Zwischenzeitlich wurden nur kleinere Flächen mit einzelnen Bauplätzen in den Innenbereichen ausgewiesen, welche den Bedarf und die Nachfrage jedoch in keinster Weise decken konnten bzw. absehbar decken können.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>

Im Umfeld des Planungsgebietes sind zumindest anhand des Luftbildes noch ca. 12-14 potenzielle Bauflächen (BPläne „Hinter der Kirche Nord“ und „Kirchbraike II“) vorhanden. Es wäre wünschenswert, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial in der Begründung darzustellen und den Bedarf für 34 neue Bauplätze im weiteren Verfahren transparent und plausibel zu veranschaulichen.

Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von rund 600 m² und der überwiegende Teil (20 von 34) weist eine Größe ≤ 600 m² auf, was aus städtebaulicher Sicht für Einfamilienhäuser im ländlichen Raum durchaus zu begrüßen ist. Dennoch gibt es im westlichen und östlichen Bereich auch 6 Bauplätze mit mehr als 650 bzw. bis zu 748 m². Solche Grundstücksgrößen sind aus Sicht des Kreisbauamtes im Gegensatz zu den Übrigen mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nicht unbedingt vereinbar. Bei Grundstücken dieser Größenordnung sollte von der Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. nur 1,5 Wohnungen / Bauplatz abgesehen und eher in Richtung mehrgeschossiger Wohnbau geplant werden. Im Hinblick auf die wenigen noch verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind derart große Bauplätze für Einzelhäuser kritisch zu hinterfragen.

Es wird empfohlen die Baugrundstücke im Plangebiet beim Verkauf durch die Gemeinde mit einer Bauverpflichtung zu belegen, damit künftig keine weiteren Baulücken entstehen bzw. vorhandene Wohnbauflächen einer Bebauung zugeführt werden können.

Bei den noch unbebauten Grundstücken handelt es sich allesamt um private Bauplätze, welche weder zur Vermarktung anstehen noch die Gemeinde einen Zugriff darauf hat.

Die Bauplatzgrößen sind überwiegend bewusst im Bereich von unter 600 m² gehalten, so dass eine entsprechende Verdichtung und ein sparsamer Umgang mit dem Grund und Boden gegeben ist. In den Ecken am westlichen Gebietsrand ergeben sich durch das kompakte und wirtschaftliche Erschließungssystem zwangsläufig und nahezu unvermeidbar größere Baugrundstücke.

Um hier kleinere Baugrundstücke einteilen zu können, müsste der Erschließungsaufwand und der Flächenverbrauch für öffentliche Straßen deutlich erhöht werden (z.B. zusätzliche Stichstraßen), was sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich nicht angeraten ist.

Dazu werden ein paar größere Bauplätze am Gebietsrand im Übergang zum Außenbereich auch städtebaulich durchaus als vertretbar und angemessen angesehen.

Eine Mehrfamilienhausbebauung an diesem markanten und orts- und landschaftsbildprägenden Übergangsbereich zum Außenbereich ist städtebaulich nicht vertretbar und unerwünscht.

Gemeindliche Bauplätze in St. Johann wurden bisher und werden auch zukünftig nur mit einem Bauzwang veräußert.

Die vorhandenen Baulücken in den Bestandsgebieten rühren aus Zuteilungen an die Alteigentümer in Umlegungsverfahren her und waren daher bisher unvermeidlich.

Da aktuell und zukünftig nur noch das Ankaufmodell durch die Gemeinde in St. Johann durchgeführt werden soll, werden auch Baugrundstücke von Alteigentümern zukünftig mit einem Bauzwang zur Vermeidung von Baulücken versehen

Angebotsvielfalt und Nutzungsmischung

Das unter der Ziffer 1.4 der Begründung benannte Ziel der Durchmischung von jungen und älteren Generationen ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Aussagen dazu, durch welches städtebauliche Konzept (Gebietscharakter, Hausgrößen, Wohnformen etc.) die angestrebte Nutzungsmischung innerhalb des Baugebietes umgesetzt werden soll, erfolgen aber leider nicht. Neben den geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern sollten daher nach Möglichkeit auch andere Hausgrößen und Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, ggf. auch Reihen- bzw. Kettenhäuser) angeboten werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte darauf geachtet werden, dass eine verdichtete, mehrgeschossige und sozialverträgliche Durchmischung als auch eine Durchmischung von altersgerechtem (nicht nur altengerechtem) Eigentum- und Mietwohnraum vorgehalten wird.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr.1.3 Bauweise

Die Bauweise bezieht sich nur auf Gebäude und auch nur Gebäude der Hauptnutzung. Dies folgt auch aus der Begriffsbildung des § 22, der bei offener Bauweise einen seitlichen Grenzabstand (nur) für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, nicht aber für andere bauliche Anlagen fordert. Insbesondere für Garagen, (untergeordnete) Nebenanlagen, auch für Werbeanlagen der Fremd- oder Eigenwerbung, gilt die Festsetzung nicht.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand richtet sich daher grds. nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften (vgl. auch § 23 Abs. 5). (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 29. 1. 1999 – 3 S 2662/98; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 9. Mai 2006 - 3 S 906/06; VGH Mannheim Urt. v. 26. 1. 2012 – 5 S 2233/11).

Ferner können Regelungen für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe solcher Anlagen (hier 3,0 m oberhalb des Sockels) nicht getroffen werden. Die festgesetzte Bezugshöhe ist daher unzulässig. Die Ermittlung des Maßes richtet sich unverändert nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

Redaktionelle Hinweise

- Das *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert und nicht wie im Textteil angegeben am 06.07.2021.

- Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung, sollte die Bezugshöhe unter Ziffer 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auch als NHN angegeben werden.

- Die Bezeichnung der Pflanzgebote in der Zeichenerklärung der Planzeichnung ist unvollständig bzw. vertauscht.

Die Durchmischung bezieht sich nicht primär auf das Wohngebiet selbst, sondern auf den Ortsteil und die Gesamtgemeinde.

Das Baugebiet selbst zielt auf jüngere Familien ab, während die Bestandsbebauungen und insbesondere die Innerortslagen i.d.R. eher von älteren Generationen bewohnt sind und die jüngeren ohne Baumöglichkeiten / Baugebiete abwandern und diesen Trend verstärken.

Festsetzung zur erweiterten Zulässigkeit von Grenzgaragen im geneigten Gelände wird verzichtet.

Rechtsgrundlagen wurden redaktionell an den aktuellen Stand angepasst.

Formulierung wurde redaktionell angepasst.

Legende wurde redaktionell korrigiert.

-

Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

b Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden im vorliegendem Bebauungsplan äußerst sauber abgearbeitet und nachvollziehbar dargestellt.

Demnach werden CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Goldammer nötig.

Die genaue Verortung dieser planexternen Maßnahmen wird im Laufe des Verfahrens noch festgelegt. Die voraussichtliche Wirksamkeit der geplanten CEF-Maßnahmen kann erst beurteilt werden, wenn die Flächen benannt werden. Diese sollten vor Festsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und rechtlich gesichert werden.

Weiter werden von der Unteren Naturschutzbehörde lediglich folgende Anregungen vorgebracht:

Pflanzgebot 2 (PFG2, Ziffer 1.7 b))

Es wird angeregt, die Fläche des Pflanzgebotes 2 („Randeingrünung mit Heckenpflanzungen“) als öffentliche Grünfläche festzulegen. Da die zu pflanzende Hecke die Abgrenzung zum Außenbereich darstellt, ist deren ordnungsgemäße Umsetzung von großer Bedeutung. Ein einheitliches Pflanzen und Pflegen des Pflanzgebotes durch die Gemeinde würde dies sicherstellen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird bereits darauf hingewiesen, dass ausschließlich heimische Gehölze zu pflanzen sind (vgl. Ziffer 2.3.1). Da vor allem bei Heckenpflanzungen jedoch oftmals auf nicht heimische Nadelgehölze (insbesondere Thuja-Hecken) zurückgegriffen wird, wird angeregt dies sowohl im Pflanzgebot 2 (Ziffer 1.7 b)) als auch in Ziffer 2.3.4 der örtlichen Bauvorschriften (Einfriedungen) nochmals explizit zu untersagen, da ihre ökologische Funktion nachweislich bedeutend geringer ist als die von Laubgehölzen.

Pflanzliste (Anlage, Ziffer 4.2)

Maßgebend welche Bäume und Sträucher als gebietsheimisch betrachtet werden ist für die Untere Naturschutzbehörde der Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002). Daher sollte die angehängte Pflanzliste zumindest als Grundlage für das Pflanzgebot 2 angepasst werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Es wird angeregt die Vermeidungsmaßnahme zur Außenbeleuchtung zu konkretisieren. Eine detaillierte Beschreibung der idealen, insektenfreundlichen Beleuchtung ist im vorliegenden Artenschutzgutachten auf Seite 13 zu finden. Eine Übernahme dieser in die textlichen Festsetzungen wäre wünschenswert.

Kenntnisnahme

-

Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche reduziert die veräußerbare Bauplatzflächen erheblich und führt zu einer erheblichen finanziellen Belastung der Gemeinde, die aktuell aufgrund der hohen Baupreise nicht kompensierbar wäre.

Die Randeingrünung als Hecke verbleibt als Pflanzgebot auf den Bauplatzflächen.

Die Regelung zu den Pflanzgeboten und der örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend ergänzt.

Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die Änderung der üblichen Pflanzliste beruht auf einer ausführlichen Diskussion und einem ausdrücklichen Beschluss des Gemeinderates und soll wie vorliegend beibehalten werden.

Die Pflanzliste wird unverändert beibehalten.

Die Regelung zu Außenbeleuchtungen wurde redaktionell konkretisiert.

Kenntnisnahme

<p>Weiter sollte noch folgende Vermeidungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden:</p> <p>Vermeidung von Vogelschlag Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</p> <p>Redaktioneller Hinweis</p> <p>In der Legende der Planzeichnung des Bebauungsplans sind sämtliche Symbole der Pflanzgebote in einem zusammengefasst. Bezeichnet wird dies als „Pflanzgebot (PFG 1)“. Richtigerweise müssten die Einzelbäume (einfaches Kreis-Symbol) als Pflanzgebot 1 und die Ortsrandeingrünung (Heckensymbol oder von Punkten umrandete Fläche) als Pflanzgebot 2 in der Legende aufgeführt werden.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung erscheint in einem Bebauungsplan für überwiegend gewöhnliche Ein- und Zweifamilienhausbebauungen nicht verhältnismäßig bzw. sachgerecht und daher nicht möglich.</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Legende wurde entsprechend redaktionell angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>c Belange der Abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur abwassertechnischen Erschließung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung werden daher grundsätzlich begrüßt, jedoch sind diese nicht ganz nachvollziehbar bzw. widersprechen sich in Teilen.</p> <p>Unter Ziffer 2.7 der Örtlichen Bauvorschriften werden Retentionszisternen vorgeschrieben, deren Ablauf „an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist“.</p> <p>Unter Ziffer 3.7 der Hinweise wird die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser beschrieben.</p> <p>Nach Kenntnis der Unteren Wasserbehörde ist derzeit kein Regenwasserkanal vorhanden. Außerdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus der Retentionszisterne über eine belebte Bodenschicht aufgrund der Topografie vor Ort vermutlich schwierig zu realisieren. Es liegen zudem keine Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vor.</p>	<p>Die Festsetzung zu den Zisternen wurde entsprechend klargestellt.</p> <p>Die Erschließungsplanung inkl. der Entwässerung wird derzeit vom Tiefbauplanungsbüro ausgearbeitet und mit dem LRA einvernehmlich abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Es wird darum gebeten die Entwässerungsplanung zeitnah mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, auch um ggfs. weitere Festsetzungen, die für den Betrieb der Entwässerungsanlagen hilfreich/notwendig sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ob ggfs. eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird ist erst nach Prüfung der Entwässerungsplanung ersichtlich.</p> <p>Es ist zu prüfen ob die Ortskanalisation für die Ableitung von Abwasser aus dem Gebiet ausreichend groß dimensioniert ist.</p>		
<p>d Belange des Bodenschutzes</p> <p>Auf der Fläche stehen überwiegend Pararendzinen und Kolluvien aus Abschwemmmassen an, welche vermutlich eine Boden- oder Grünlandgrundzahl > 60 aufweisen und damit als wertvolle Böden (mittlere bis hohe Bodenfunktion) einzustufen sind.</p> <p>Hinweis</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 2 Absatz 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) in der Fassung vom 17.12.2020 für die Erschließungsmaßnahme des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dieses ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>Die untere Abfallrechtsbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bereits auf Ebene des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen dieser Aspekt berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept wird mit der Erschließungsplanung erstellt und mit dem LRA einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Die Erschließungsplanung wird darauf ausgelegt (Höhenlage der Erschließungsstraßen), dass möglichst viel Erdaushub im Gebiet verbleiben kann.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>e Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes</p> <p>Im dritten Satz der Ziffer 3.6 (Grundwasser) des Textteils wird ausgeführt und mit §9 WHG begründet, dass die dauerhafte Ableitung des Grundwassers nicht zulässig ist. §9 WHG beschreibt jedoch nur die Benutzungen von Gewässern und regelt nicht deren Zulässigkeit. Gleichwohl trägt die untere Wasserbehörde diese Zielstellung mit, da diese Benutzungen erlaubnispflichtig und grundsätzlich nicht erlaubnisfähig sind.</p> <p>Die Bezeichnung Amt für Wasser- und Bodenschutz ist durch den Begriff Umweltschutzamt des Landkreises Reutlingen zu ersetzen.</p> <p>Unter Ziffer 3.8 des Textteils wird das DVGW Arbeitsblatt W 555 erwähnt. Dieses ist veraltet, besser wäre es, die DIN EN 16941 -2018- aufzuzählen und darauf hinzuweisen, wo diese eingesehen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis wurde redaktionell angepasst.</p> <p>Hinweis wurde redaktionell angepasst.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

f Belange des Immissionsschutzes

Aus planerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zwischen einem Mischgebiet (Bebauungsplan „Hinter der Kirche - Süd“) und einem reinen Wohngebiet (Bebauungsplan „Hinter der Kirche - Nord“).

Hinweis zur konkreten immissionsschutzrechtlichen Situation

Im südlich angrenzenden Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen mit einem typischerweise hohen Emissionspotential (Lebensmittelmarkt, Textilproduktionsbetrieb mit Produktion und Betriebslogistik) angesiedelt, bzw. sollen angesiedelt werden (Betrieb der Fleischverarbeitung). Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sollte im Rahmen einer vollständigen Abwägung noch betrachtet werden, ob im Plangebiet auch an der an das südliche Mischgebiet angrenzenden (Bau-)Grenze eine gebietstypische schutzbedürftige (Wohn-) Nutzung verwirklichtbar ist, also die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

g Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Hinweise

Es wird dazu geraten, beim Bau neuer Verkehrsflächen bzw. beim Umbau bestehender Verkehrsflächen den Schutz des Fußgängers durch den Bau von ausreichend breiten Gehwegen zu berücksichtigen.

Bei der Anlage der jeweiligen Zu- und Ausfahrten (bzw. Garagen und Parkflächen) ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für die Anlage von Hecken und Mauern.

In „jungen Wohngebieten“ sind oftmals Familienfahrzeuge anzutreffen, die eine Länge von 5 m haben, d. h. dass eine Stellplatzlänge von 5 m in der Regel nicht ausreicht. Es sollte jedenfalls stets gewährleistet sein, dass die Flächen für den Fußgängerverkehr frei sind.

Im Übrigen sind sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen.

Sollte von der genannten Gliederung der Verkehrsflächen abgewichen werden, ist die Straßenverkehrsbehörde nochmals anzuhören. Dies betrifft die im Textteil unter Ziffer 1.4 und in der Begründung unter Ziffer 2.8 genannte Unterteilung der Verkehrsflächen.

Kenntnisnahme

-

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird auch im südlichen Bereich als sachgerecht angesehen. Emissionskonflikte sind derzeit nicht bekannt oder absehbar.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

-

Kenntnisnahme

-

Bei der Wahl des Belags der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass sich die Verwendung verschiedener Materialien unter Umständen verkehrsregelnd auswirken kann. In jedem Fall wird eine vorherige Abstimmung mit der Verkehrsbehörde empfohlen.

Sofern die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs geplant ist, ist eine enge Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde von Vorteil, um sicherzustellen, dass rechtliche Vorgaben im Planungsprozess ausreichend berücksichtigt werden.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

h Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes

Das Plangebiet wird im überwiegenden Teil aktuell als landwirtschaftliches Acker- und Grünland genutzt. Nach der Wirtschaftsfunktionskarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur II an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Böden mit einer geringen Hangneigung (und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.) Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft wertvolle und gut zu bewirtschaftende Acker- und Grünlandflächen verloren.

Im direkten Umfeld des Plangebiets ist kein landwirtschaftlicher Betrieb bekannt. Jedoch grenzt das Plangebiet östlich an die vorhandene Bebauung an, wobei es sich um ein Mischgebiet handelt. Dort befinden sich Wirtschaftsgebäude und Scheunen. Eventuelle Tierhaltung ist nicht auszuschließen. Daher ist es die Aufgabe des Planungsträgers die Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsmissionen zu überprüfen und die Datenbasis hierfür zu erheben.

Kenntnisnahme

-

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a RP Tübingen (09.09.2021)</p> <p>Belange der Raumordnung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde St. Johann die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche – Mitte“ auf Gemarkung Gächingen im Verfahren nach § 13b BauGB“. Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der Gesetzgeber verlangt somit eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs.</p> <p>Auch wenn die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird vor dem Hintergrund der o.g. Vorgabe zum Flächensparen um eine Prüfung gebeten, ob eine dichtere Bebauung (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) umgesetzt werden kann. Eine differenzierte und dichtere Bebauung dient weiterhin einer besseren Auslastung der bestehenden und neu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Ebenso kann auf die Nachfrage, z.B. von Singles und älteren Paaren nach kleineren Wohnungen angemessen reagiert werden.</p> <p>Belange der Landwirtschaft</p> <p>Im Zuge der Planungen werden gut 2 ha landbauwürdige Flächen (Vorrangflur Stufe II) dauerhaft der produktiven Landwirtschaft entzogen. Bei Flächen der Vorrangflur Stufe II handelt es sich um Flächen, die für den ökonomischen Landbau von Bedeutung sind, und nur im unbedingt erforderlichen Umfang umgewidmet werden sollen.</p> <p>Da die Fläche im Flächennutzungsplan nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, können aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung landbauwürdiger Flächen zurückgestellt werden.</p> <p>Belange des Naturschutzes</p> <p>Die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Realisierung von Einzel-, Doppel- und Reihen und Mehrfamilienhäusern ist möglich. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist nicht beschränkt. Die angesprochenen Wohnformen sind daher grundsätzlich realisierbar, sofern Nachfrage besteht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p>

<p>Wir erlauben uns dennoch den Hinweis, dass im Text der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung CEF-Maßnahmen für die Goldammer festgelegt werden, die im entsprechenden Formblatt fehlen. Das Formblatt ist diesbezüglich zu ergänzen.</p> <p>Umwelt</p> <p>keine</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>keine</p>	<p>Formblatt wurde redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (07.09.2021)</p> <p>Allgemeine Angaben</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Liegenden Bankkalke-Formation, die von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden in die Begründung übernommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes "Mittleres Ermstal" wird hingewiesen. Weiterhin liegt das Planvorhaben in Schutzzone III des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Urach Brunnen I - III" (vgl. Gutachten des LGRB vom 11.05.2018, Az. 4763.1//11_4806).

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- / Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Kenntnisnahme

-

Kenntnisnahme

-

Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme

<p>Derzeit findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: Merkblatt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
---	--	----------------------------

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Regionalverband Neckar-Alb (01.09.2021)</p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 2,4 ha ausgewiesen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche dargestellt und dem entsprechend in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.</p> <p>Der Regionalplan sieht für St. Johann als Kleinzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern/ha vor. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohndichte von ca. 45 Einwohnern/ha erwartet werden. Wir regen daher an, im Gebiet auch Mehrfamilienhäuser und Wohnformen für kleinere Haushalte in flächensparender Bauweise zu ermöglichen, um ein vielfältigeres Wohngebiet, das den längerfristigen Bedarf besser decken kann, entstehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Realisierung von Einzel-, Doppel- und Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist möglich. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist nicht beschränkt. Die angesprochenen Wohnformen sind daher grundsätzlich realisierbar und auch erwünscht, sofern Nachfrage besteht.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a keine</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Einwendung 1 (08.09.2021)</p> <p>unter Vorlage einer Originalvollmacht zeige ich an, dass mich die Eheleute _____, Helmut-Käppler-Str. 7, 72813 St. Johann mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandanten mache ich gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen geltend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das für das Bebauungsplanverfahren gewählte Verfahren nach § 13 b BauGB ist bereits nicht zulässig. <ol style="list-style-type: none"> a) Ausweislich der Begründung beläuft sich zu planende Fläche auf 24.000 m². Das vereinfachte Verfahren ist lediglich bis 10.000 m² zulässig. b) Gegenstand der Planung ist auch nicht lediglich eine Außenbereichsfläche, die sich an die Bebauung anschließt. Vielmehr wird mindestens ein Grundstück, das bereits überplant und somit im Innenbereich ist, zum Teil des Bebauungsplanverfahrens gemacht, wofür das vereinfachte Verfahren jedoch nicht zulässig ist. 2. Meine Mandanten haben einen Anspruch auf Berücksichtigung ihrer Interessen auf freie Aussicht über das Grundstück, das im bestehenden Bebauungsplan für einen Spielplatz und Grünfläche vorgesehen ist, dass dieser von jeglicher Wohnbebauung freigehalten wird. Der Plangewährleistungsanspruch gilt. <p>Meine Mandanten haben ein Interesse daran, dass ihnen die Aussicht nicht verbaut wird. Im Übrigen haben sie seinerzeit das Baugrundstück allein deshalb gekauft, weil die Aussicht gesichert war, während sie andere Baugrundstücke nicht erworben haben, bei denen zunächst die Aussicht auch gesichert war, jedoch die Gefahr im Raum stand, dass der Außenbereich, so wie jetzt tatsächlich geschehen soll, mit einer Bebauung überplant wird. Sie haben sich genau für ihr Baugrundstück entschieden, weil sichergestellt war, dass in westlicher/südwestlicher Richtung keine Bebauung mehr stattfindet. Durch den nunmehrigen Bebauungsplanentwurf soll jedoch genau dies geschehen.</p>	<p>Für die Anwendung des Verfahrens nach §13b BauGB ist nicht die Gebietsgröße (Geltungsbereich) sondern die überbaubare Grundfläche maßgeblich. Diese beträgt 19.750 m² x 0,4 (GRZ) = 7.900 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m².</p> <p>Eine Einbeziehung von einzelnen zwar bebauten aber noch nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen am Gebietsrand, für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist unschädlich.</p> <p>Einen Anspruch auf eine freie Aussicht oder unverbaute Ortsrandlage ist nicht gegeben.</p> <p>Das Baugesetzbuch kennt keinen Plangewährleistungsanspruch.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der nebenstehenden Einwendung entsprochen und auf die Einbeziehung des Spielplatzes aus dem Gebiet „Hinter der Kirche – Nord“ und dessen Wandlung in einen Bauplatz Abstand genommen.</p>

<p>3. Die Behörde hat auch in ihren Erwägungen nicht mit einbezogen, dass die Eheleute _____ durch eine Bebauung des als Freifläche ausgewiesenen Spielplatzgrundstückes eine erhebliche Reduzierung der Belichtung, Besonnung und Belüftung ihres Grundstückes in Kauf nehmen müssen. Dies würde zu einer erheblichen Reduzierung der Lebens- und Wohnqualität der Eheleute Kohn führen. Diese Belange sind offensichtlich, sind jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>4. Der Auf der Fläche des Flst. 2894 laut bestehendem Bebauungsplan geplante Spielplatz, der bisher zwar noch nicht errichtet wurde, der dort jedoch zwingend ausgewiesen ist, soll nicht mehr errichtet werden. Im neuen Baugebiet gibt es keine Ersatzflächen hierfür. Der Spielplatz war bei einer Abwägung für den bestehenden Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs.4 - 6 BauGB erforderlich, um den städtebaulichen und Interessen der Bürger zu genügen. Nunmehr soll dieser ersatzlos gestrichen werden, weshalb ein Spielplatz des bestehenden Bebauungsplanes für erforderlich gehalten wurde, nunmehr nicht mehr erforderlich sein soll, findet sich in der Begründung nicht.</p> <p>5. Es ist auch ermessensfehlerhaft, in einem bestehenden Bebauungsplan für Spielplatz und Grünflächen ausgewiesene Flächen zu Wohnfläche im vorliegenden Verfahren zu machen. Laut Mitteilung im Amtsblatt der Gemeinde vom 16.07.2021 ist der durchschnittlich geplante Bauplatz 600 m² groß. Begründet wird die Planung mit dringendem Wohnbedarf. Eine Einfamilienhausbebauung kann jedoch bereits auf einer Fläche von ca. 250 m² erfolgen. Problemlos könnte also der bisherige Zuschnitt im geplanten Gebiet der einzelnen Baugrundstücke geringfügig reduziert werden, so dass die nur ca. 440 m² große Grünfläche für den Spielplatz erhalten werden könnte und bei geplanten 34 Bauplätzen wäre dies eine durchschnittliche Reduzierung pro Bauplatz um nicht einmal 13 m². Ohne Not kann also den behaupteten Interessen einer Wohnbebauung auch dadurch Rechnung getragen werden, dass die geplanten Baugrundstücke verkleinert werden und der Spielplatz erhalten. Der Spielplatz dient im Übrigen auch dem neuen Baugebiet. Weshalb für das neue Baugebiet kein Spielplatz erforderlich sein soll, ergibt sich nicht aus den Abwägungen und Begründungen des Bebauungsplanes. Ein Spielplatz im neuen Baugebiet wäre allenfalls dann entbehrlich, wenn ein bereits vorhandener Spielplatz an einem bestehenden Baugebiet mitgenutzt werden könnte. Somit müsste die Fläche für den Spielplatz allenfalls ausgeweitet werden, jedoch keinesfalls darf sie entfallen.</p> <p>6. Die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde St. Johann ist durch die Begründungen des Bebauungsplanes nicht geführt. Schon gar nicht ist ein Nachweis geführt, dass eine alternative Bebauung auf anderen Flächen nicht möglich ist. Ebenso wenig finden sich belastungsfähige Aussagen darüber, dass es im Gemeindegebiet keine nicht</p>	<p>Um einen übermäßigen Verlust an Besonnung und Belüftung zu vermeiden, hat der Gesetzgeber Mindestabstandsflächen festgelegt. Bei vergleichbaren und ortsüblichen Gebäuden mit ein- oder zweigeschossigen Gebäuden sind damit i.d.R. die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung damit erfüllt und dem Rücksichtnahmegebot entsprochen.</p> <p>Eine gesetzliche Grundlage für eine zwingende Ausweisung eines Spielplatzes an einem bestimmten Ort oder in jedem Baugebiet ist nicht gegeben. Die Gemeinde ist im Rahmen ihres Gestaltungs- und Abwägungsgebotes frei, ggf. Spielplätze zusammenzulegen oder an anderer Stelle zu errichten.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es nicht, eine bestimmte Anzahl von Bauplätzen zu schaffen, sondern eine bedarfs- und nachfragegerechte Ausweisung von Baugrundstücken in Verbindung mit einem sparsamen Umgang von Grund und Boden zu vereinen. Dem wird das zugrunde liegende städtebauliche Konzept gerecht. Eine theoretische Verkleinerung aller Bauplätze um eine kleine Fläche schafft in der Realität noch keinen zusätzlichen Bauplatz, da dieser auch durch das gepl. Straßensystem erschlossen und anfahrbar sein muss.</p> <p>Der Bedarf / die Nachfrage nach Baugrundstücken ist durch eine vorhandene Interessentenliste / Warteliste belegt und unzweifelhaft vorhanden. Die letzte Ausweisung eines größeren Wohngebietes liegt u.a. bereits mehr als 10 Jahre zurück.</p>
---	---

bebauten Flächen im Innenbereich gibt, mit denen der behauptete Wohnbauplatzbedarf befriedigt werden könnte.

7. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Eheleute _____ beim Erwerb ihres Grundstückes Erschließungsbeiträge bezahlt haben bzw. im Wege des Flächenabzuges für das gesamte Baugebiet die Kosten für den m² Bauland in die Höhe stiegen, weil die Kosten für die Grünflächen mit einberechnet wurden. Würde diese Grünfläche jetzt einfach veräußert, hätte die Gemeinde einen finanziellen Vorteil daraus, dass sie zunächst einmal auf Kosten der Erwerber der Bauplätze im alten Baugebiet eine Spielplatzfläche ausgewiesen hat. Es findet sich keinerlei Hinweis in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes, wie hier ein Ausgleich geschaffen werden soll.
8. Den Abwägungen für den Bebauungsplan fehlen ersichtlich jegliche Ausführungen zu Fragen, wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen kompensiert werden sollen und ob die Nutzer dieser Flächen Alternativflächen stattdessen bewirtschaften können.

Anlage: Originalvollmacht

Der Grunderwerb des gemeindlichen Bauplatzes erfolgte zu einem Pauschalpreis inkl. aller Erschließungskosten. In den kommunalen Erschließungsbeiträgen nach BauGB / KAG sind i.d.R. keine Kosten für Kinderspielplätze ansetzbar.

Da Grund und Boden nicht vermehrbar ist, ist ein Verlust an Bewirtschaftungsfläche grundsätzlich nicht kompensierbar.
Eine Existenzgefährdung für einen land. Betrieb ist aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der Bewirtschaftungsstreuung nicht gegeben.

b Einwendung 2

(17.09.2021)

Einspruch "Baugebiet -Hinter der Kirche Mitte- Gächingen"

Sehr geehrte Damen und Herren !

Gegen die geplante nordwestliche Durchfahrt für Kraftfahrzeuge aus dem " Baugebiet - Hinter der Kirche Mitte - Gächingen " zum Falkensteinweg erhebe ich fristgerecht EINSPRUCH.

Diese vierte Durchfahrt halte ich mit folgender Begründung für überflüssig:

Die vier im Falkensteinweg geplanten Häuser haben Zufahrt über die Helmut-Käppler-Str.

Sämtliche im Baugebiet geplanten Häuser haben Zufahrt über die Wagner.- bzw. die Helmut-Käppler-Str., und somit die direkteste und kürzeste Verbindung zur L380.

Mein Vorschlag wäre: statt dieser vierten Durchfahrt für Kraftfahrzeuge einen Fuß.-bzw. Radweg auszuweisen.

Der von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierte Falkensteinweg, mit seiner Weiterführung zum Lonsinger Kinderhaus, bliebe für Kinder gefahrlos.

Es wäre weniger Bodenversiegelung und mehr Grünfläche.

Mehreinnahmen für die Gemeinde würden sich aus der Vergrößerung der Baufläche ergeben.

Ich bitte meinen Einspruch und meinen Vorschlag zu überdenken und möglichst auch umzusetzen.

Anlage: Lageplan aus Amtsblatt



Eine gute Fuß- und Radweganbindung des Baugebietes an den westlich verlaufenden Feldweg und den Außenbereich und nach Lonsingen ist ausdrücklich gewünschter Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Gesamtgebietes.

Das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet sieht eine Erschließung des nördlichen Teiles mit 2 Ringstraßen vor, welches nun vervollständigt und abschließend umgesetzt wird. Dies war auch bereits Grundlage für den Bebauungsplan „Hinter der Kirche – Nord“.

Ein Verzicht auf den Ringschluss vom Falkensteinweg zur neuen Erschließungsstraße bedeutet auch, dass hier 2 Stichstraßen entstehen würden, für die beide am Ende jeweils relativ große Wendeplatte u.a. für Müllfahrzeuge und sonstige Einsatzfahrzeuge vorgehalten werden müssten, welche in Summe i.d.R. mind. gleich viel Fläche und ggf. sogar höhere Kosten mit Nachteilen bei der Funktionalität (Schneeräumen, Müllentsorgung, Ringschluss Wasser etc.) verursachen.

Ein direkter Anschluss an die Landesstraße war ebenfalls immer Grundlage des Baukonzeptes. Eine Abkoppelung des Baugebietes zur Verhinderung evtl. Durchfahrten zur L 380 bedeutet eine vollständige Verlagerung des Anliegerverkehrs in die östlich angrenzenden Wohngebiete und eine erhebliche Mehrbelastung dort, zur ausschließlichen Entlastung der Anwohner im jetzigen Gebiet. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.

<p>c Einwendung 3 (23.08.2021)</p> <p>ich bin alleinige Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gächingen Flst. 311/1 mit 852 m². Dieses Grundstück hat derzeit eine Zufahrt/Zugang über den öffentlichen Weg (Feldweg) Flst. 315 von Norden her. Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Hinter der Kirche-Mitte soll der öffentliche Weg nördlich meines Grundstücks vollständig entfallen. Dadurch würde mein Grundstück seinen Zugang und seine Zufahrt verlieren. Ich erhebe deshalb Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Ich bin bereit diesen Einspruch zurückzunehmen, wenn meinem Grundstück ein Zugang bzw. eine Zufahrt auf andere Weise, etwa über das Grundstück Flst. 314/4 der Gemeinde ermöglicht wird. Ich wäre auch bereit dieses Grundstück von der Gemeinde zu einem angemessenen Preis zu kaufen. Das Interesse an einem Kauf habe ich schon 2017 geäußert. Damals wollte die Gemeinde einem Verkauf nur zustimmen, wenn gleichzeitig eine Bauverpflichtung übernommen wird, was von mir jedoch abgelehnt wurde und auch jetzt noch abgelehnt wird. Bitte teilen Sie mir mit, ob und zu welchen Bedingungen ein Erwerb von Flst. 314/4 möglich ist. Ich bin auch gerne zu einem Gespräch bereit.</p>	<p>Für das Flurstück 311/1 wurde als Ersatz für den entfallenden Wirtschaftsweg ein Geh- und Fahrrecht auf dem gemeindeeigenen Flst. 314/4 zur Helmut-Käppler-Straße vorgesehen.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht auf Flst. 314/4 aufgenommen.</p>
---	--	---

<p>d Einwendung 4 (20.09.2021)</p> <p>Im Zuge der Erweiterung des Wohngebietes „Hinter der Kirche“ in Gächingen, in der eine Verbindungsstraße zur L 380 geplant ist, rechnen wir mit einer starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Wohngebiet. Da es im aktuellen Wohngebiet zur Zeit mehr als 45 Kinder und Kleinkinder gibt, die bisher gewohnt waren auf den Straßen zu spielen, sehen wir hier ein großes Gefahrenpotential.</p> <p>Eine Absenkung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 würde an dieser Stelle wesentlich dazu beitragen die Situation zu entschärfen und die Sicherheit der Kinder zu erhöhen. Die Straßenverkehrs-Ordnung sieht nach §45 (1c) ,1' vor, dass innerhalb geschlossener Ortschaften, insbesondere in Wohngebieten und Gebieten mit hoher Fußgänger- und Fahrradverkehrsdichte sowie hohem Querungsbedarf, Tempo 30-Zonen anzuordnen sind. Wir bitten Sie deshalb die Voraussetzungen hierfür zu prüfen und die Geschwindigkeitsreduzierung bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.</p> <p>Ihrer Antwort sehen wir mit Interesse entgegen und verbleibe mit freundlichen Grüßen Familie _____ und das gesamte Neubaugebiet Gächingen</p> <p>,1' Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367)" Neufassung gem. V v. 6.3.2013 I 367, in Kraft getreten am 1.4. 2013</p>	<p>Bei dem im Gebiet zu erwartenden Verkehrsaufkommen handelt es sich nahezu ausschließlich um Anliegerverkehr bzw. um den Verkehr der Bewohner im Gebiet und ggf. teilweise aus den angrenzenden Wohngebieten. Ein größerer Durchgangsverkehr als Ersatz für die Ortsdurchfahrt ist nicht zu erkennen / erwarten.</p> <p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung (Anordnung einer Tempo 30 Zone) etc. ist nicht Bestandteil der städtebaulichen Planung und kann daher nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Dies ist wie nebenstehend richtig ausgeführt in einem separaten Verfahren bei der Verkehrsbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat in einem eigenen Antrag zur Beratung / Beschluss vorgelegt.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
---	--	--