

Behörde / Träger	Datum Stellungnahme	Inhalt	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadt Oberriexingen
Verband Region Stuttgart	27.01.2021	<p>Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 04.03.2020 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. 2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren. 3. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie dem Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen. 4. Die Belegung der Grundstücke mit einer Bauverpflichtung wird empfohlen. <p>Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus: Die Gemeinde Oberriexingen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ein 3,1 ha großes Wohngebiet am nördlichen Ortsrand entwickeln. Neben der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, sind Seniorenwohnungen und eine Kindertageseinrichtung geplant. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mehrheitlich als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Bei der Gemeinde Oberriexingen handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Der Regionalplan gibt für Oberriexingen mit Plansatz 2.4.0.8. als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor.</p> <p>Mit der Planung können auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans 111 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Bei einer anrechenbaren Größe von ca. 3,1 ha für das geplante Wohngebiet und einer statistischen Belegungsdichte von 2,15 Einwohner pro Wohneinheit für Oberriexingen ergibt sich daraus eine Bruttowohndichte von 77 Einwohnern pro Hektar. Der im Regionalplan vorgegebene Wert kann somit eingehalten werden.</p> <p>Zur Vermeidung künftiger Baulücken und untergenutzter Flächen wird empfohlen, die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen.</p> <p>Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p>Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, eine Bauverpflichtung wird vorgesehen.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Anregung dahingehend angepasst, dass Notwendigkeit der Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erläutert wird. Die bereits enthaltene Darstellung der Notwendigkeit der Massnahme wird noch ergänzt.</p> <p>Für das Plangebiet besteht eine hohe Nachfrage sowohl nach Einzel-, Doppel aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Stadt führt hierzu eine Interessentenliste. Somit kann die Nachfrage entsprechend belegt werden.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Flächennutzungsplans wurden diese Flächen bereits näher untersucht und als potentielle Erweiterungsflächen im Entwurf dargestellt. Aufgrund des damals reduzierten Flächenkontingents wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die damalige Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass die Stadt Oberriexingen keinerlei alternative Entwicklungsmöglichkeiten hat, da alle anderen Freibereiche bereits in Schutzgebieten bzw. innerhalb des regionale Grünzugs liegen. Darüberhinaus wird die bauliche Entwicklung durch das Enztal und die Dürre Enz eingeschränkt. Das Gebiet ist somit Teil der städtebaulich beabsichtigten Nord-West Erweiterung von Oberriexingen.</p> <p>Die Flächen des Plangebiets wurden bereits bei der allgemeinen Kanalplanung sowie der Ver- und Entsorgungsplanung berücksichtigt. Auch die verkehrliche Infrastruktur ist so ausgebildet, dass das Plangebiet an das übrige Erschließungsnetz in diesem Bereich von Oberriexingen angebunden werden kann.</p> <p>Durch eine Bauverpflichtung in den Erschließungsverträgen bzw. in den Kaufverträgen wird von 3 Jahren nach Fertigstellung des Plangebiets sichergestellt, dass weitere Baulücken vermieden werden. Lediglich für einen kleinen Teil des Plangebiets ist die Bauverpflichtung auf 15 Jahre erweitert. Dies gilt für die Grundstücke, welche im Rahmen der Umlegung im Besitz der früheren Eigentümer und Umlegungsbeteiligten verbleiben. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Umlegungsverhandlungen handelt es sich hierbei um einen äußerst geringen Flächenanteil des Plangebiets.</p>

<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	<p>03.03.2021</p>	<p>Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit 3,1 ha. Das Baugebiet soll sich an den Bebauungsplan „Schrannenäcker Süd“ anschließen und nach §13 b BauGB durchgeführt werden. Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit weiterhin Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2020. Darin wurde bereits dargelegt, dass der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen nicht ausreichend dargelegt wurde. Die vorgelegten Unterlagen wurden dahingehend nicht ergänzt. Wir weisen nochmals darauf hin, dass es einer nachvollziehbaren Darlegung bedarf, dass etwaige Potentiale im Siedlungsbestand zur Deckung des Wohnraumbedarfs nicht ausreichen oder aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht aktiviert werden können. Diese fehlt bislang. Bspw. werden keine konkreten Angaben zu den noch vorhandenen Baugrundstücken im Baugebiet „Schrannenäcker Süd“ gemacht.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0.5 (Z) Regionalplan Region Stuttgart 2009 (im Folgenden Regionalplan) sind Wohnbauflächen in Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplan nur im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Insofern müsste dargelegt werden, dass und warum ein zusätzlicher Bedarf besteht. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und organisch weiterzuentwickeln. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse ergeben kann. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Änderungsgewinne kann im Rahmen der Eigenentwicklung indes nicht in Ansatz gebracht werden. Vorliegend ist nicht erkennbar, ob Änderungsgewinne entsprechend Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplan bzw. Plansatz 3.1.5 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 außer Betracht bleiben.</p> <p>Im Hinblick auf die Einhaltung der Dichtevorgaben nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) Regionalplan sollten – wie bereits in unserer bisherigen Stellungnahme geschrieben – die der Berechnung zugrunde gelegten Zahlen (Anzahl der voraussichtlichen WE für die jeweils geplanten Gebäude sowie EW/WE nach StLa) noch in den Planunterlagen ergänzt werden. Mit den bisher vorgelegten Angaben ist nicht nachvollziehbar dargelegt, dass die Dichtevorgaben eingehalten werden.</p>	<p>Der Bedarf an Bauflächen wurde bereits in der vorausgegangenen Abwägung begründet. Die Stadt hat im Vorfeld der Planung des Gesamtgebiets Schrankenäcker ein Baulückenkataster aufgestellt. Die Eigentümer der Baulücken wurden angeschrieben. Die Rückmeldungen waren so das nur eine geringe Zahl der bestehenden Baulücke in übrigen Wohngebieten aktiviert werden konnte. Die Stadt hat keine rechtlichen Möglichkeiten auf diese Baulücken zurückzugreifen. Die Stadt wird weiterhin den Kontakt zu den Eigentümern in entsprechenden Zeitabschnitten aufrecht erhalten und ggfs. anfragende Bewerber mit potentiellen Verkäufern kontaktieren.</p> <p>Durch die Ausweisung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern wird sichergestellt, dass die Mindestvorgaben des Regionalplans eingehalten bzw. deutlich überschritten werden. Somit wird gewährleistet, dass der Flächenverbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf ein Mindestmaß zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum reduziert wird.</p> <p>Nutzungsbilanz wurde in die der Begründung ergänzt.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>03.03.2021</p>	<p>Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>15.01.2021</p>	<p>Ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst führt solche Untersuchungen kostenpflichtig für Dritte durch. Anträge findet man unter www.rp-stuttgart.de. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses).</p> <p>Für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.</p> <p>Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Untersucht wurde das in der Anlage umramte Gebiet!</p> <p>Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Die Luftbildauswertung darf nur vom Auftraggeber genutzt werden. Sie kann gegebenenfalls an am Bauvorhaben beteiligte Unternehmen ausgehändigt, aber darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben werden. Jegliche Veröffentlichung der Luftbildauswertung ist untersagt.</p> <p>Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen.</p>	<p>Die Luftbildauswertung wurde Anfang 2020 durchgeführt. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Bauen und Immissionsschutz</p>	<p>17.02.2021</p>	<p>I.Naturschutz In der Abwägungsmatrix zur ersten Beteiligung im laufenden Verfahren, wurde laut Seite 3 abgewogen, dass unser Hinweis zu dem mindestens 120 m betragenden Abstand von Feldlerchen- Revieren zu geschlossenen Waldkulissen und bebauten Ortsrändern im Zusammenhang mit der Planung der als CEF-Maßnahme vorgesehenen Buntbrache beachtet wird. Dies spiegelt sich aber weder im Textteil, unter Ziffer C.6.1 noch in der Begründung, unter Ziffer 7.2 so wieder. Wir bitten um Korrektur und Anpassung.</p>	<p>Die Abstände mit mindestens 120 m wurden in der Maßnahme ergänzt.</p>

		<p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Wir bitten, den jeweils festgesetzten Drosselabfluss jeder Retentionszisterne in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Wir bitten weiterhin um eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung.</p> <p>III. Vermessung, Flurneuordnung und Landkreisentwicklung Breitband: Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 07.02.2020.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Entwässerungsplanung wird frühzeitig mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme, wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
RP Freiburg Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau	09.02.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-12422 vom 23.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Landesamt für Geoinformation u. Landentwicklung BW	12.02.2021	Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest	12.02.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben, Ruben Dittrich vom 17. Januar 2020 Stellung genommen. - die Änderungen nehmen keinen Einfluß auf unsere Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Region Stuttgart	18.02.2021	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.01.2021 und die erneute Beteiligung. Auch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Syna GmbH	14.01.2021	Für den von Ihnen angefragten Bereich konnten keine Netzdaten der Syna GmbH ermittelt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass hier Netze durch einen anderen Energieversorger betrieben werden oder vielleicht eine private Versorgung vorliegt. Wir bitten Sie ausdrücklich dies bei Ihren Bauaktivitäten und Planungen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, andere Netzbetreiber wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.
Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH	20.01.2021	Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.	Kenntnisnahme.
Stadt Vaihingen an der Enz	02.02.2021	Die Regelung in B.2.5 soll nach Ihren Angaben überarbeitet werden. Tatsächlich weist der vorliegende überarbeitete Entwurf eine Beschränkung der maximalen Länge für Dachaufbauten nicht aus. Regelung in B.3.2 betr. Sichtschutzanlagen bis 2m Höhe: Nach dem Wortlaut kann an jeder Grenze eines Grundstücks wenigstens eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2m und einer Länge von 5m angebracht werden. Es sind also mindestens 4 Sichtschutzwände je Grundstück möglich, wobei allerdings die Sichtschutzwände zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1m einhalten müssen. Eine Konkretisierung oder Beschränkung auf maximal eine Sichtschutzwand je Grundstücksgrenze wird angeregt.	<p>Unter Ziffer B.2.5. wird eine Beschränkung der maximalen Länge von Dachaufbauten in den Text aufgenommen.</p> <p>Unter Ziffer B.3.2. werden die Hinweise zu den Längen- und Höhenbegrenzungen von Sichtschutzwänden im Text ergänzt.</p>
Gemeinde Sersheim	21.01.2021	Seitens der Gemeinde Sersheim werden keine Anregungen zum o. a. Bebauungsplan ausgeführt.	Kenntnisnahme.

Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart	28.01.2021	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom Oberriexingen: Bebauungsplan Neubaugebiet 'Schrankenäcker West', Stadt Oberriexingen hier: Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6 in 76137 Karlsruhe, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Eine Konfliktsituation zur den Infrastruktureinrichtungen der Bahn werden nicht erwartet. Somit ist keine weitere Beteiligung erforderlich.
Netze BW GmbH	22.01.2021	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme, wird beachtet.
Unitymedia BW GmbH	18.02.2021 <i>Stellungnahme vom 23.01.2020:</i>	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 23.01.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <i>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia 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. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</i>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme, wird bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.
Regional Bus Stuttgart GmbH	14.01.2021	Die RBS verkehrt nicht mehr auf den Buslinien im Raum Oberriexingen. Die Kollegen der OVR und WBG sind vor Ort bei Ihnen tätig. Würden Sie bitte auf die Kollegen zugehen.	Kenntnisnahme.
IHK Region Stuttgart	13.01.2021	Vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Anregungen oder Bedenken bestehen unsererseits nicht, gewerbliche Belange sind nach unserem Kenntnisstand nicht trängiert.	Kenntnisnahme.

Änderungen aufgrund der bis jetzt erfolgten Umlegungsverhandlungen:
- Änderung der maximalen Gebäudelänge im Bereich E von 35 m auf 36 m - Änderung der Geschossigkeit im Bereich C und E von 2 auf 3 Geschosse bei gleichbleibender Gebäudehöhe - Änderungen der Grundstückszuteilungen, überwiegend im Bereich E und C, aber auch geringfügig im übrigen Gebiet