

Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan

Ifd.Nr.	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	08.11.2011 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Raumordnung Ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung erfüllt sind, ist vom zuständigen Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu beurteilen. Nach dem Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums reicht das Satzungsgebiet teilweise in die gesetzlich geschützte Biotopflächen hinein. Es sind daher Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Allgemeinen und von ökologischen bedeutsamen Freiraum im Besonderen möglichst zu vermeiden.	Der Erlass der Außenbereichs-Abgrenzungssatzung ist mit dem zuständigen Baurechtsamt besprochen und wird von dort befürwortet. Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu festgestellt, dass die Biotopkartierung aus den 90er Jahren auch in diesem Teilbereich nicht mehr zutreffend ist und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zumindest in diesem Umfang nicht mehr bestehen. Die Verwaltung schlägt vor, entlang des westlich verlaufenden kleinen Baches und des Linachbaches entsprechende Gewässerrandstreifen gemäß § 78 b des Wassergesetzes per Baugrenzen auszuweisen und somit mit Baugrenzen die Fauna und Flora entlang der Wasserläufe zu sichern und zu fördern.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Gewässerrandstreifen und somit die naturnahe Ausgestaltung der Gewässer werden durch Festsetzungen von Baugrenzen von einer baulichen Nutzung freigehalten und somit gesichert.

2.	09.11.2011 Landratsamt -Straßenbauamt- Bei der Verlegung von Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass, sofern das Straßengrundstück der K 5732 in Anspruch genommen wird, die Verlegung grundsätzlich grabenlos in geschlossener Bauweise erfolgt und hierzu rechtzeitig vor Baubeginn Straßenbenutzungsverträge mit dem Straßenbauamt abzuschließen sind.	Die Stadtverwaltung wird sich gegebenenfalls bei Straßenquerungen frühzeitig mit dem Straßenbauamt in Verbindung setzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Leitungsverlegungen haben im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt zu erfolgen.
3.	11.11.2011 Landratsamt-Landwirtschaftsamt Das Landwirtschaftsamt stellt zunächst fest, dass sich ein Teil der überplanten landwirtschaftlichen Flächen auf einen Haupterwerbsbetrieb bezieht und es ist daher zu prüfen, ob die Regelung des § 35 Abs. 6 BauGB tatsächlich zur Anwendung kommen kann. Mit der Überplanung des Gebietes wird nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes auf längere Sicht eingeschränkt. Viehtrieb könnte durch geparkte Autos, Gartenabgrenzung usw. behindert werden. Auch könnten Nachbarschaftsprobleme durch Geruchsbelästigungen usw. entstehen.	Die rechtliche Grundlage wurde eingehend mit dem zuständigen Baurechtsamt erörtert. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich ausdrücklich um eine Abgrenzung im weiterhin eindeutig definierten Außenbereich mit landwirtschaftlicher Prägung. Dieser Sachverhalt und räumliche Zustand ist jedem Bauwilligen bekannt, so dass die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich nicht wesentlich erschwert werden dürfte.	Die Außenbereich-Abwicklung ist weiter zu entwickeln, da die Existenz des Hofgutes in keiner Weise gefährdet wird und die Abgrenzungen auch der Hofstatt mit der Familie besprochen ist. Der Gemeinderat stellt fest, dass das gesamte Umfeld weiterhin Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und somit uneingeschränkt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten wird. Der Weiterbetrieb der Landwirtschaft muss auch durch die innere Erschließung des Gebietes erhalten bleiben.

4.	20.11.2011 Familie Rosenfelder, Linach 30, Furtwangen Frau Rosenfelder stellt die Grundsatzfrage der rechtlichen Auslegung. Die angedachte Freifläche für Veranstaltungen und als Spielfläche scheint fragwürdig, da auch in der Vergangenheit schon ohne diesen Veranstaltungsplatz Gemeinschafts- und Vereinstätigkeiten ausgeübt werden konnten. Familie Rosenfelder verweist darauf, dass das Gebiet in einer Talau mit gewissen Hochwassergefahren, ständigem Wind und kalten Temperaturen liegt.	Die Zulässigkeit eines Abgrenzungsverfahrens ist mit dem Baurechtsamt geklärt, da die Fläche bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft enthalten ist. Die Verwaltung schließt sich dem Wunsch des Ortschaftsrates an, unmittelbar neben dem Dorfgemeinschaftshaus eine entsprechende Freifläche für Spiel- und sportliche Aktivitäten sowie Zeltveranstaltungen usw. anlegen zu können, da im Dorfgemeinschaftshaus sanitäre Einrichtungen, Stromanschlüsse und in unmittelbarer Nähe Stellplätze und eine Bushaltestelle bereits vorhanden sind. Die Örtlichkeit muss dem jeweiligen Bauinteressenten bekannt sein. Eine Abgrenzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur in einem Bereich erfolgen, der schon bauliche Nutzung aufweist. Hochwassergefahren kann durch entsprechende höhenmäßige Anordnung von Baukörpern begegnet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung einer Fläche zur Anlegung eines Dorfplatzes soll im Abgrenzungsgebiet weiterhin enthalten bleiben, wobei über Detailausführungen gesondert beraten wird. Die Gebietsabgrenzung soll entsprechend der FNP-Ausweisung in diesem Bereich erfolgen, damit mit den vorgesehenen Nutzungen eine gewisse Stärkung des Ortsmittelpunktes in Linach erfolgen kann.
-----------	--	---	---

5.	28.11.2011 Eheleute Martina und Roman Braun, Linach 26, Furtwangen Die Eheleute Braun stellen die Grundsatzfrage einer Ausweisung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Eheleute Braun weisen darauf hin, dass für die Bewirtschaftung der südlich gelegenen Grünlandflächen die Benutzung der kleinen Erschließungsstraße erforderlich ist. Die Eheleute Braun verweisen darauf, dass insbesondere die Abwasserbeseitigung noch nicht abschließend geregelt ist und auch die Sicherstellung des Trinkwasserangebotes noch zu regeln ist.	Mit den Eheleute Braun ist die rechtliche Würdigung besprochen und wird zwischen zeitlich von den Eheleuten Braun akzeptiert. Mit der vorgesehenen Planung soll eine weiterhin ausschließlich im Außenbereich befindliche Fläche abgegrenzt werden. Dies bedeutet, dass die erforderliche Verbindung zur Bewirtschaftung der Hofflächen auch weiterhin erhalten bleibt. Der Plan sieht hierfür eine unveränderte Wegführung zur Brücke vor, zur Sicherung der Funktionalität wird auch beidseits des Sträßchens eine Baugrenze ausgewiesen. Der Entwurf der Abgrenzungssatzung sieht talseits der geplanten Wohnhaus-Neubauten eine Trasse zur Verlegung eines Kanalstranges zur Durchleitung und möglicher Kabel vor. Mit dem Amt für Wasserwirtschaft ist abgesprochen, dass die untere Wasserbehörde bei entsprechenden Bauwünschen bis zur endgültigen Lösung der Abwasserbeseitigung in Linach eine oder mehrere geschlossenen Gruben genehmigen wird. Zur Sicherung des Trinkwasserangebotes hat sich die Stadt im notariellen Vertrag zur Regelung des Grunderwerbs eine private Quellwasserversorgung mit Anspruch auf Verstärkung des Dargebotes und erforderlicher Leitungsführungen notariell sichern lassen. Diese Quellfassung wird schon seit Jahrzehnten von Privat-Haushalten genutzt, die vorgenommenen Wasseranalysen ergaben immer Trinkwasserqualität. Nach Auskunft einer bisherigen Nutzerfamilie bestehen durchaus Möglichkeiten der Verstärkung des Wasserdargebotes. Für die Zuleitung zu den geplanten Neubauten und das städtische	Die Stellungnahme und das Besprechungsergebnis werden zur Kenntnis genommen. Die bisher schon vorhandenen Erschließungsverbindungen werden unverändert beibehalten. Zur Regelung der Ver- und Entsorgung sind Leitungstrassen vorzusehen und mit Kaufinteressen entsprechende Regelungen zu treffen. Die Möglichkeit der Abwasserentsorgung mittels geschlossener Gruben wird entsprechenden Bauinteressen als Übergangslösung vermittelt. Die Frage der Trinkwasserversorgung wird vor Erwerb der Baugrundstücke und Weiterveräußerung nach entsprechenden weiteren Beschlüssen fachtechnisch geregelt.
-----------	--	--	---

	Die Eheleute Braun befürchten durch die Bebauung Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb und sprechen sich gegen den Erlass der Satzung aus.	Dorfgemeinschaftshaus bestehen gesicherte Leitungsrechte. Rechts- und Sachlage wurde eingehend besprochen und die Weiterführung des Verfahrens einvernehmlich vereinbart.	Der Gemeinderat stellt fest, dass mit der Planung lediglich ein paar wenige Wohnungsbauten in einem weiterhin landwirtschaftlichen privilegierten Schwarzwaldtal ermöglicht werden sollen und die Bewirtschaftung des Hofgutes dadurch insgesamt sichergestellt bleibt.
6.	02.12.2012 Landratsamt -untere Naturschutzbehörde- Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass entlang der Abgrenzung der naturnahe Bachabschnitt Hinterbauernhof in Mändrierung verläuft und die Abgrenzung bis an den Linachbach herangeführt wird. Eine in Teilbereichen ausgewiesene Biotopfläche besteht nach Kenntnis des Sachbearbeiters in Natura nicht mehr, den Belangen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft kann dadurch Rechnung getragen werden, dass die Bebauung bis an die Gewässerführung ausgeschlossen wird. Bei der Planung mit Bauvorschriften sind die Belange der Naturparkverordnung zu berücksichtigen, Eingriffe in die Naturhaushalte und die Landschaft sind auszugleichen	Der Abgrenzungsplan weist entlang des Seitenbaches und im Bereich des Linachbaches Gewässerrandstreifen nach § 68 b des Wassergesetzes Baden-Württemberg aus. Diese Uferzonen sollen offen gehalten und durch entsprechenden Bewuchs naturnah ausgestaltet werden. Die Verwaltung wird im Falle der Realisierung auch in den notariellen Kaufverträgen auf die Rechts- und Sachlagen hinweisen. Detaillierte Ausgestaltung der Gewässerrandstreifen und der Wasserläufe selbst werden vor der Ausführung von Baumaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart werden.	Hinsichtlich der baulichen Nutzung werden Gewässerrandstreifen entsprechend dem Wassergesetz ausgewiesen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhandene Biotopflächen werden hierdurch ausgeglichen.

7.	05.12.2011 Landesnaturschutzverband Der Landesnaturschutzverband hinterfragt die langfristige Zulassung und verweist auf bereits bestehende Probleme der Tierhaltung neben vorhandenem Wohnraum. Der Landesnaturschutzverband hinterfragt die Planung hinsichtlich des Baustiles, der Trinkwasserversorgung oder der Abwasserentsorgung. In der Stellungnahme wird auf die Schutzgüter Gewässer, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Mensch Bezug genommen, in der Schlussfolgerung kommt der Verband zur Zusammenfassung, dass die beiden Baugrundstücke am Schmidgrundbach abgelehnt werden müssen, aus Gründen des Landschaftsbildes auch des östlichen Gebäude. Bei strikter Aussparung der Biotop-Gewässerrandflächen wäre lediglich ein Gebäude vorstellbar. Die Akzeptanz des Festplatzes hängt wesentlich von dessen Gestaltungen ab.	Der Erlass einer Außenbereich-Abgrenzung ergibt für jeden Bauherrn die Konsequenz, dass im gesamten Umland weiterhin privilegierte Land- und Forstwirtschaft betrieben wird, zu der in konsequenter Weise die Tierhaltung gehört. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist mit dem zuständigen Baurechtsamt definitiv abgeklärt. Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich in einem Abgrenzungsgebiet der bereits vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung anzugleichen. Ver- und Entsorgung geplanter Wohnhäuser sind zu regeln, bevor Grundstückspartellen als Bauplätze an Bauwillige veräußert werden und kosten trächtige Bauplanungen erstellt werden. Die in der Stellungnahme erfolgten Hinweise auf Gewässerabstände sind mit der Abteilung Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt – Naturschutz- abgeklärt. Gerade aus Gründen des Erhalts des Landschaftsbildes soll bezüglich des gegenwärtig in Linach bestehenden Bedarfes nach Wohnbauflächen in einem Bereich erfolgen, in dem schon Wohnhäuser, öffentliche Einrichtungen und Stellplätze usw. vorhanden sind. Die Anlage des geplanten Dorfplatzes stellt eine baugenehmigungspflichtige Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO dar. Bauart, Größe und Ausführung werden daher in erforderlichen Baugenehmigungs-Verfahren unter Beteiligung des Naturschutzes bewertet werden.	Das Abgrenzungsverfahren wird weitergeführt, um in Furtwangen-Linach überhaupt nicht privilegierten Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Abgrenzungsverfahren wird nach Vermittlung der Stellungnahmen an den Landesnaturschutzverband auf den vorliegenden Grundlagen weitergeführt. Die Ansiedlung von Wohnhäusern für den Eigenbedarf des Stadtteiles soll als Ergänzung des bereits bestehenden Dorfmittelpunktes bei Wahrung der vorgenannten Schutzgüter in Abstimmung mit den verschiedenen Abteilungen des Landratsamtes erfolgen. Die Anlage eines Dorfplatzes an der vorgesehene Stelle stellt eine Aufwertung des Dorfmittelpunktes dar. Detail-Fragen werden in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Beschlüssen geregelt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen soll am
----	---	--	---

	Landesnaturausschussverband um Prüfung von Alternativen.	Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Wohnhäuser und Einrichtungen im Rahmen einer Abgrenzung für die geeignetste Lösung. Die derzeit bekannten Bauwilligen hätten keinerlei Ansprüche für privilegiertes Bauen auf andern Flächen.	geplanten Standort zur Stärkung der Dorfmitte erfolgen, da auch nur hier die Beschaffung von Grundstückseigentum für nicht privilegiertes Bauen möglich ist.
8.	7.12.2011 Landratsamt -Amt für Wasser- und Bodenschutz- Es ist nachzuweisen, dass der Bedarf an Trink- und Brauchwasser nach Menge, Qualität und Druck sichergestellt werden kann. Aus Sicht des Amtes kann für das Schmutzwasser der Betrieb geschlossener Gruben übergangsweise zugelassen werden. Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen, Niederschlagswasser ist über einen bewachsene Bodenschicht zur Versickerung mit entsprechender Pufferung in ein Gewässer einzuleiten	Die Sicherstellung von Trinkwasser wird erfolgen müssen, bevor Grundstücksflächen als Baugrundstücke veräußert und abschließende Bauplanungen erfolgen können. Die Abgrenzungssatzung sieht für eine eventuelle Ortskanalisation eine dänglich zu sichernde Leitungstrasse vor, in die zu gegebener Zeit Hausanschlüsse aus den vorhandenen und geplanten Gebäuden eingeleitet werden können. Bauliche Aktivitäten können jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht bis zu einem endgültigen Vorhandensein solcher Anlagen hinausgezögert werden. Nach der topographischen Situation wird möglich sein, vorübergehend geschlossene Gruben zu installieren, die später stillgelegt und das Abwasser an einen Hauptsammler angeschlossen werden können. Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser wird im	Die Verwaltung wird beauftragt, nach Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die angestrebte Sicherung der Trinkwasserversorgung über notarielle Regelungen und ein Wasserrechtsverfahren zu klären. Bezüglich der Abwasserbeseitigung weist das Amt für Wasser- und Bodenschutz darauf hin, dass noch keine klaren Aussagen für die geplante Abwasserbeseitigung in Linach und insbesondere auch in diesem Bereich vorliegen. Die Frage der Abwasserbeseitigung ist den Bauwilligen bereits hinreichend bekannt. Entsprechende Regelungen haben im Rahmen der Grundstücksgeschäfte und Bauplanungen zu erfolgen.

	Die Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft beinhaltet weitere Aussagen zu gefahrenverträglichen Flächen und Altlasten, zum Bodenschutz und einer abschließenden Wertung.	Rahmen von Einzelbauanträgen bewertet und geregelt werden. Die weitere Vorgehensweise wurde mit der unteren Wasserbehörde in einem Gesprächstermin eingehend besprochen und hierbei wurde Einvernehmen dahin gehend erzielt, dass die Ansiedlung von ein paar Wohnhäusern unter Wahrung der wasserrechtlichen Vorgaben einvernehmlich geregelt werden kann.	Die Stellungnahme wird vorab zur Kenntnis genommen. Detail-Regelungen sind im Rahmen der Bauplanung und anstehenden Grundstücksangelegenheiten abschließend zu regeln.
9.	15.12.2011 Landratsamt -Baurechtsamt- Aus baurechtlicher Sicht werden gegen dieses Satzungsgebiet keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die mit dieser Satzung mögliche bauliche Verdichtung der Ortsmitte Linach kann noch als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen werden.	Die planungsrechtliche Bewertung der Verwaltung wird durch die förmliche Stellungnahme des Baurechtsamts bestätigt. Durch die bereits rechtsverbindliche Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist bereits eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung eines kleinen Abgrenzungsgebietes gegeben. Diese juristische Bewertung dient auch als Stellungnahme gegenüber weiteren Trägern öffentlicher Belange.	Die Bewertung des Baurechtsamtes wird zur Kenntnis genommen.

10.	18.01.2012 EnergieDienst, Rheinfelden Das geplante Baugebiet wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Damit die Baufenster ohne Einschränkung bebaut werden können, muss die 20-kV-Freileitung sowie die 0,4-kV-Freileitung in diesem Bereich durch Erdkabel ersetzt werden. Hierzu benötigen wir entsprechende Dienstbarkeiten für die neuen Endmasten und die Kabeltrassen. Die elektrische Versorgung der geplanten Neubauten erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch Kabelhausanschlüsse. Die EnergieDienst ist im weiteren Verfahren und im Rahmen der Erschließung zu beteiligen.	Die Abgrenzungssatzung sieht für die Verlegung von Kabeln bereits einen Korridor vor. Detaillierte Regelungen werden nach Erwerb der jetzt noch privaten Grundstücksflächen durch die Stadt mit der Energiedienst GmbH erfolgen.	Die Fragen der Stromversorgung in Linach insgesamt und im Plangebiet sind vor Abschluss von Kaufverträgen oder Erteilen des Einvernehmens zu Bauanträgen abschließend zu regeln.
-----	---	---	---