

Aus der letzten Gemeinderatssitzung am 23. Oktober 2017

1. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

2. Baugebiet Hofäcker IV – Vorstellung der Freiraum- und Grünordnungsplanung einschließlich Platzgestaltung sowie Umweltbericht mit CEF-/Ausgleichsmaßnahmen

Anwesend waren Frau Neugebauer und Frau Strumberger vom Büro schreiberplan. Sie stellten die aktuelle Freiraum- und Grünordnungsplanung einschließlich der geplanten Platzgestaltung vor.

Frau Strumberger erläuterte, dass der vorgestellte Grünordnungsplan nicht rechtsverbindlich ist, wie es beispielsweise der Bebauungsplan sein wird. Allerdings sollte es im Bestreben der Gemeinde sein, dass die darin vorgestellten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Der Grünordnungsplan unterteilt sich in öffentliche Bereiche sowie private Verpflichtungen. Der öffentliche Bereich besteht beispielsweise durch den Grünkeil oder den anzulegenden Spielplatz. Im privaten Bereich sind Pflanzgebote entlang der Straße vorgesehen, die auch im Bebauungsplan festgesetzt und damit rechtsverbindlich werden. Alle nun vorgestellten Maßnahmen gehen weiterhin in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Auf Grundlage der jetzigen Planung kann sogar ein größerer Ausgleich als gefordert erreicht werden.

Frau Neugebauer erläuterte die einzelnen Abschnitte im Detail:

1. Grünkeil

Der Grünkeil hat sowohl eine funktionelle als auch eine gestalterische Funktion. Zunächst ist er dafür vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser durch das Gebiet hindurch und bis in das Regenüberlaufbecken zu leiten. Das Gefälle beträgt 8,4 %, so dass ein Abfluss gewährleistet ist. Die Weiden im Grabenbereich unterstützen die Retentionsfunktion zusätzlich. Zahlreiche blühende Stauden, die eher wild angeordnet werden, sorgen für eine gestalterische Aufwertung. Die Kosten belaufen sich auf rund 86.400 € (netto).

2. Platzgestaltung

In diesem Bereich soll mit Granitpflaster ein anderer Straßenbelag hergestellt werden, der den Platz optisch hervorhebt und einen Belagswechsel zu den restlichen Asphaltstraßen darstellt. Im nördlichen Bereich des Platzes sollen Sitzbänke aufgestellt werden und somit Aufenthaltscharakter schaffen. Weiterhin ist die Pflanzung einer Winterlinde mit Baumstrahler vorgesehen. Ausgeleuchtet wird das Gebiet mit einfachen Mastleuchten.

3. Spielplatz

Um das Gefälle im Bestandsgelände auszugleichen, befindet sich der Spielplatz auf einer Art Podest und ist umrahmt von Hecken, Fliedern und Spieren. Insgesamt ist eine einfache Gestaltung des Spielplatzes vorgesehen, mit einer Wippe, einer Scheune und einem Kletterelement.

Die Gesamtkosten für das Anlegen des Grünkeils, den Quartierbereich und den Spielplatz belaufen sich auf 254.097,13 € (brutto).

Gemeinderätin Dr. Schneider informierte sich, ob der Spielplatz eingezäunt werden muss, wenn eine Art Podest geschaffen wird. Dies wurde von Frau Neugebauer verneint, da die Hecke als Barriere dient und das Gefälle nicht so hoch ist, als dass ein Zaun notwendig wäre.

Weiterhin hinterfragte Frau Dr. Schneider die Aussage, dass nur heimische Arten angepflanzt werden sollen. Die Buddleja komme aus Asien. Hierzu führten Frau Neugebauer und Frau Strumberger aus, dass bei Gehölzen weitestgehend auf heimische Arten zurückgegriffen wurde, wohingegen bei Stauden auch exotische Arten vorgesehen wurden, die optisch das Gebiet aufwerten. Insgesamt sind rund 2000 m² Rasenfläche vorgesehen. Hier möchte Frau Dr. Schneider wissen, wo genau diese sich befinden, wenn der Grünkeil doch mit Stauden und Gehölzen gestaltet wird.

Es wurde erläutert, dass lediglich die Mulde des Grabens aufwändig gestaltet wird, der Rest soll mit Rasen bzw. einem schmetterlingsfreundlichen Bewuchs gestaltet werden.

Gemeinderat Hiller machte darauf aufmerksam, dass im Gremium ein Grundsatzbeschluss gefasst wurde, dass kein Granitpflaster mehr, sondern nur noch Betonsteine genutzt werden. Diese seien einfacher zu pflegen sowie beim Überfahren deutlich leiser.

Auch Gemeinderat Prell sah das vorgesehene Granitpflaster in den Kreuzungsbereichen als kostenintensiv und empfindlich an. Andere Baugebiete sind auch komplett asphaltiert und die Verkehrsberuhigung klappt auch ohne unterschiedliche Beläge.

Frau Strumberger verdeutlichte erneut die gestalterische Qualität der unterschiedlichen Materialien.

Gemeinderat Heberling schlug vor, nicht die ganze Kreuzungsfläche sondern nur einen Streifen zu pflastern.

Gemeinderat Blessing war der Auffassung, dass auch nur Streifen von gepflasterten Steinen laut sind und vom Geräuschpegel her eine asphaltierte Decke vorzuziehen sei.

Die Gemeinderäte sprachen außerdem darüber, dass Pflaster bei überfahrenden Lkws sehr empfindlich ist und leicht beschädigt werden kann. Besprochen wird es noch im Ausschuss für Technik und Umwelt.

3. Baugebiet Hofäcker IV – Vorstellung der Tiefbauplanung

Anwesend waren Herr Unger und Herr Rauch vom Ingenieurbüro Hettler & Partner.

Herr Unger informierte, dass die Grundlage für die Tiefbauplanung der Bebauungsplanentwurf, der Grünordnungsplan sowie die Fremdwasserkonzeption sind.

Die Fremdwasserkonzeption 2013 der Gemeinde Notzingen enthält verschiedene Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung.

Eine Maßnahme bezieht sich auf die Außengebiete „Taläcker“ und „Kapfertwiesen“ im Nordwesten, aus denen Oberflächenwasser auf die im Mischsystem entwässernde Ortslage zufließt. Das östlich der Hochdorfer Straße abfließende Wasser soll gefasst und die Straße „Im Eichert“ und „Hochdorfer Straße“ mittels Kanal gequert werden. Zwischen den Querungen fließt das Wasser in einem offenen Graben. So kann das Außengebietswasser von der Mischwasserkanalisation weggeleitet werden. Die zweite Querung endet am Zuleitungsgraben.

Die Planung sieht vor, dass der Zuleitungsgraben von der Hochdorfer Straße oberhalb der bestehenden Bebauung in Richtung Westen angelegt wird. Hierin soll das Wasser aus dem Außengebiet Kapfertwiesen zum Bodenbach hingeleitet werden. Im weiteren Verlauf geht der Zuleitungsgraben in einen Wall oberhalb der geplanten Bebauung über. Die Fläche oberhalb des Walls dient als Hochwasserrückhaltebecken. Hier sammelt sich der Abfluss aus den beiden Außengebieten Taläcker und Kapfertwiesen und wird gedrosselt in einem offenen Graben durch das geplante Wohngebiet und Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Das RRB dient als Rückhalt für das Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet. Aus dem RRB wird das Wasser gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal im Falkenweg zugeleitet.

Es ist geplant, das Baugebiet mit einem Trennsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser wird hauptsächlich über den Graben in der Mitte des Gebiets geführt. Die benachbarten Häuser entwässern das Regenwasser direkt in den Graben, die Grundstücke auf östlicher Seite zunächst in einen Regenwasserkanal der unterhalb der letzten Häuserreihe in den Graben mündet. Die Häuser auf westlicher Seite entwässern über einen Regenwasserkanal direkt in das RRB. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls über das Regenwassersystem.

Die Schmutzwasserkanalisation wird im Falkenweg an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Versorgungsleitungen

Im Baugebiet werden neben den Kanälen für Schmutzwasser und Regenwasser eine Wasserleitung sowie eine Gasleitung verlegt. Alle Grundstücke werden auch mit entsprechenden Hausanschlussleitungen erschlossen.

Zur späteren Versorgung mit Glasfaser sind schon Leerrohrsysteme vorgesehen. Die einzelnen Hausanschlussrohre werden bereits in die Grundstücke vorverlegt.

Straßenbau

Das geplante Baugebiet kann über den Finkenweg, Sonnenweg und zweifach über den Hofackerweg angefahren werden. Die mittlere Straßenbreite im Baugebiet beträgt 6,00 m. Im gesamten Baugebiet ist nur ein Gehweg entlang der Verlängerung des Sonnenwegs geplant, welcher in erster Linie Spaziergänger zum nordöstlich gelegenen Feldweg leiten soll.

Zentral im westlichen Bereich gelegen ist ein Platz mit Aufenthaltscharakter und angrenzendem Spielplatz geplant. Der Platz wird sich optisch durch Granitpflaster von den angrenzenden Verkehrsflächen unterscheiden und als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) ausgeführt.

An den Straßenrändern sollen vor den geplanten Randsteinen 3-Zeiler aus Betonpflaster verlegt werden, um zur Geschwindigkeitsreduzierung im Baugebiet beizutragen.

Im Erschließungsgebiet sind insgesamt 12 neue Parkplätze vorgesehen, vier davon im nördlichen Bereich, acht Parkplätze in der Verlängerung des Finkenwegs.

Gemeinderätin Dr. Schneider informierte sich, wie hoch der Wall im Norden des Gebietes sein wird. Herr Rauch informierte hierzu, dass die Stautiefe bei maximal 1,50 m liegt. Hinzu kommt eine 50 cm hohe Sicherung und eine Höhe X, die für die Statik notwendig ist. Weiterhin möchte Frau Dr. Schneider wissen, wie weit der Wall von der Trockenmauer entfernt ist und ob es hier Probleme mit dem Artenschutz geben könnte. Dies wurde verneint. Die Details wurden mit den entsprechenden Behörden bereits abgeklärt. Auf die Nachfrage hin erhielt das Gremium die Auskunft, dass der Feldweg in der Verlängerung des Sonnenweges eine Breite von ca. 3,80 m haben wird. Weiterhin informierte sich Frau Dr. Schneider, wie es sich mit einer Drainage am Haus bzw. einer Regenrinne verhält.

Herr Rauch informierte hierzu, dass die Leitungen 1,5 m unter der Bezugshöhe der Bauplätze verlegt werden und sich die Zufahrten für die Garagen grundsätzlich im Norden der Grundstücke befinden, so dass ein Ablauf in den sich im Süden befindlichen Straßenanschluss möglich ist. Ob Treppenabläufe im UG zu entwässern sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Drainage fällt unter das Oberflächenwasser und kann an den Kanal angeschlossen werden.

Gemeinderat Langguth möchte wissen, wie es sich mit der Bestandsbebauung im Hofackerweg verhält und ob hier nördlich ein Schutzwall oder ähnliches angedacht ist.

Herr Rauch informierte, dass eine kleine Wallschüttung während der Bauphase (temporär) vorgesehen ist. Die Nutzung des späteren Bauherrn muss allerdings dann so gestaltet sein, dass das anfallende Wasser nicht zu den Bestandsgebäuden läuft.

Bürgermeister Haumacher informierte, dass ein Antrag auf Fördergelder für die Hochwasserschutzmaßnahme im nördlichen Teil gestellt werden soll.

Gemeinderat Blessing stellte fest, dass in Nord-Süd-Richtung keine Gehwege vorgesehen sind, jedoch Parken beidseitig erlaubt sein wird. Bei 6 m lichter Breite müssen die Kinder um die Autos herumlaufen, was ihm nicht gefällt. Seiner Meinung nach ist für den Grünkeil viel Platz verwendet worden, der eventuell auch für den Gehweg genutzt werden könnte.

Gemeinderat Prell stellte fest, dass im Letten ein einseitiger Gehweg vorhanden ist. Gemeinderätin Morlok-Gommel machte darauf aufmerksam, dass die Straßen extra breiter geplant wurden, nach der bekannten Problematik im Letten I.

Herr Holder merkte an, dass auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderats der städtebauliche Entwurf und somit die Gehwege überarbeitet werden können, dies aber mit einem hohen Aufwand und zu Lasten des Baulandes erfolgen würde. Die geplanten Grünkeile werden in dieser Form als Ausgleichsflächen benötigt. Weiterhin machten er und Bürgermeister Haumacher darauf aufmerksam, dass vom Wasserwirtschaftsamt geprüft würde, ob es sich bei den Gräben um Gewässer 2. Ordnung halten könnte und somit ein Streifen von 5 m pro Seite von der Bebauung

freizuhalten wäre.

Gemeinderat Kiltz merkte an, dass es in den alten Hofäcker-Gebieten auch teilweise keinen Gehweg gebe und dies bereits noch zu Zeiten mit Tempo 50 dort funktioniert habe. Er bedauerte es immer noch, dass es nicht möglich war, den Entwässerungsgraben um das Gebiet herum zu verlegen. Deshalb ist es ihm wichtig, dass er breit genug dimensioniert wird um die künftige Bebauung zu schützen.

Gemeinderat Hiller merkte an, dass es in der Praxis bei 6 m breiten Straßen Ärger für Müllautos oder andere Versorgungsfahrzeuge geben wird. Bestes Beispiel wäre hierfür die Herdfeldstraße. Auch er hätte einen einseitigen Gehweg begrüßt und schlägt vor die Straßen von 6m auf 6,50m zu verbreitern.

4. Baugebiet Hofäcker IV – Entwurfsbeschluss Bebauungsplan mit Beschluss der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anwesend waren Frau Hinds und Herr Holder vom Büro Geoteck sowie Frau Beier von der Planungsgruppe Ökologie und Information.

Zu Anfang erläuterte Frau Beier den Umweltbericht, der bereits mehrfach überarbeitet und mit den entsprechenden Behörden des Landratsamts abgestimmt wurde. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine externen Maßnahmen für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz notwendig sein werden.

Im weiteren Verlauf erläuterte Frau Hinds die Änderungen, die sich im Bebauungsplanentwurf nach der ersten Beteiligungsrunde ergeben haben.

In der Sitzung des Gemeinderates am 10.11.2014 wurde in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hofäcker IV“ gefasst. Am 23.09.2016 wurde dem Vorentwurf zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet "Sonnenweg- Fasanenweg- Hofackerweg" an. Das Gelände fällt mit Neigungen von bis zu 10 Prozent von Nord nach Süd in Richtung Bodenbach. Es ist im Wesentlichen extensiv landwirtschaftlich genutzt und mit zwei Entwässerungsgräben durchzogen, die sporadisch Wasser führen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck vom 12.09.2008 ist der Planbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Das geplante Baugebiet "Hofäcker IV" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Notzingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen des Flurstücke 2217 und 2255,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke entlang des westlichen Fasanenwegs,
- im Süden durch die bebauten Grundstücke entlang des nördlichen Hofackerwegs sowie durch den Hofackerweg selbst im westlichen Abschnitt und
- im Westen durch östliche Grenze der Wegparzelle 1862 auf eine Länge von ca. 47m sowie des Flurstücks 1864 bis zum nördlichen Flurstück Nr. 1807. Der Geltungsbereich verläuft nach Norden bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 1870 und von hier etwa auf halber Länge der anschließenden Flurstücke.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Notzingen sind Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

1768/2, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1806/1, 1806/2, 1807/1, 1810, 1811, 1863 (teilweise), 1864 (teilweise), 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870/1, 1871, 1872, 1873/1, 1874/1, 1875/1, 1876/1, 2216 (teilweise), 2218/1, 2257, 2259, 2490/1, 2490/2, 2523, 2534, 2534/1.

Dies ist im beigefügten Lageplan vom 10.10.2017 dargestellt.

Durch die weitergeführte Planung im Bereich der Erschließung sowie weitere Zuteilungsgespräche konnte die Planung vervollständigt und abgerundet werden. Die Bezugshöhen für die Gebäude wurden ermittelt, es wurden geringfügige Anpassungen bei den Garagen- und Baufenstern durchgeführt. Leitungsrechte wurden erweitert und an die Planung angepasst. Dazu gibt es bezüglich der Entwässerung noch Hinweise im Textteil.

Die größte Ergänzung sind der inzwischen erstellte Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan mit Begründung. Durch diese Fertigstellung konnten nun die Pflanzgebote und Pflanzbindungen konkretisiert und vollständig in den Textteil aufgenommen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde fortgeschrieben und wird aktuell mit dem Landratsamt abgestimmt. Beim Redaktionsschluss für die Sitzungsvorlage lag noch kein abschließendes Ergebnis vor.

Auf Nachfrage bestätigte Frau Hinds, dass Zisternen grundsätzlich zulässig sind und auch ein Notüberlauf in den Entwässerungsgraben möglich ist.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker IV“ mit Planinhalt, Lageplan, Text, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung Stand 10.10.2017 zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Hofäcker IV“ gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auf die Dauer von einem Monat auszulegen.
3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, bekommen die Information der Auslegung und haben gemäß § 4 Abs. 2 die Möglichkeit, eine Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben.

5. Jährlicher Waldbetriebsplan für 2018

Jährlich ist für den Wald ein Betriebsplan aufzustellen. Dieser wurde von den Mitarbeitern der Forstbehörde erarbeitet.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:
Dem Waldbetriebsplan 2018 wird zugestimmt.

6. Bausachen

6.1 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung

Umbau Rathaus:

- Anbau Vordach mit Windfang,
- Anbau Aufzug,
- Umgestaltung des EG/Bürgerbüros

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Fürhaupt II“. Die geplanten Umbauarbeiten (Umgestaltung EG, Austausch Fenster und Optimierung Außenfassadendämmung) stehen nicht in Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bürgermeister Haumacher machte darauf aufmerksam, dass ein Aufzug mit im Baugesuch beinhaltet ist, jedoch noch kein Beschluss darüber gefasst wurde, ob tatsächlich und in welchem Umfang der Aufzug realisiert werden soll. Dies könne dann im Nachgang zur Genehmigung getan werden.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:
Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

6.2 Garage Finkenweg 4

Bürgermeister Haumacher informierte, dass für das Vorhaben keine Baugenehmigung erteilt wurde bzw. der Antrag zurückgenommen wurde.

Frau Naun erläuterte, dass die Garage außerhalb des Baufensters hätte entstehen sollen. Nebenanlagen sind nach dem Bebauungsplan hier ausgeschlossen. Nachdem der Bauantrag eingegangen ist, hat die Gemeinde das Einvernehmen erteilt und hätte eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Das Planungsamt der Stadtverwaltung Kirchheim sah dies allerdings anders und hätte die Genehmigung nur nach einer Änderung des Bebauungsplans erteilt. Nach Beratschlagung im Gremium wurde auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

7. Bekanntgaben

Keine.

8. Verschiedenes

8.1 Grußwort Seniorennachmittag

Manche Gemeinderäte kritisierten eine Passage im Grußwort des Bürgermeisters beim diesjährigen Seniorennachmittag. Bürgermeister Haumacher stellte klar, dass die Aussage humorig gemeint war, was im Abdruck wohl nicht so rüberkam.

8.2 Mobilfunkverbindung

Gemeinderat Kälberer informierte sich, wieso in Notzingen kein Internet 4G erreicht werden könnte. Er wurde informiert, dass dies abhängig vom jeweiligen Mobiltelefon sowie des entsprechenden Tarifes sei und somit nicht Aufgabe der Gemeinde.

8.3 Sanierung des Backhauses

Gemeinderat Prell informierte sich, ab wann die Sanierung im Backhaus angedacht ist und ob bereits ein Angebot in Bezug auf den Rauchfilter eingeholt wurde.

Bürgermeister Haumacher informierte, dass die Firma Arnold bei der Auftragserteilung meinte, wenn die pünktliche Lieferung der Steine klappe sei die Sanierung im November angedacht. In Bezug auf den Rauchfilter steht Bürgermeister Haumacher in Kontakt zu dem Bürgermeister der Gemeinde Beuren, wo eine solche Anlage verbaut wird. Dieser wolle Bescheid geben, wenn in Beuren dort gebacken werde, dann fahre er hin und schaue es sich an.