

Gemeinde Ottenbach
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Hauptstraße“

Vorbereitende Untersuchungen



Gemeinde Ottenbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Hauptstraße“

Auftraggeber:

Gemeinde Ottenbach
Hauptstraße 4
73113 Ottenbach
Tel: 07165 91291-0
Fax: 07165 91291-4
info@ottenbach.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2142
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Sabine Morar
Manuel Steuer
Katharina Lieser

Stuttgart, September 2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Sinn und Zweck Vorbereitender Untersuchungen	2
1.2	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets.....	3
1.3	Vertraulichkeit von Angaben.....	3
2	Untersuchungsgebiet „Hauptstraße.....	4
2.1	Strukturelle Ausgangslage.....	4
2.2	Demografische Ausgangslage	4
2.3	Entwicklung der Ortsmitte.....	6
3	Bestandsaufnahme	7
3.1	Lage im Raum.....	8
3.2	Übergeordnete Planungen	9
3.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	10
3.4	Kommunale Planungen	12
3.5	Bisherige Sanierungsgebiete.....	14
3.6	Ortsbild und Denkmalpflege	16
3.7	Gebäudenutzung	16
3.8	Gebäudezustand.....	20
3.9	Zustand Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen.....	23
3.10	Verkehr	24
3.11	Beteiligung der Betroffenen, Erneuerungsbedarf und Mitwirkungsbereitschaft.....	25
3.12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30
4	Zusammenfassung Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse	33
5	Konzeptidee zur Neuordnung.....	35
5.1	Ableitung aus dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept	35
5.2	Sanierungsziele	35
5.3	Maßnahmen.....	37
6	Kosten/Förderung	40
6.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	40
6.2	Förderung	41
6.2.1	Ausgaben.....	41
6.2.2	Einnahmen.....	43
7	Grundsätze für den Sozialplan	44
7.1	Gesetzliche Grundlagen.....	44
7.2	Allgemeine Grundsätze	44
8	Sanierungsverfahren.....	45
8.1	Allgemeines	45

8.2	Das vereinfachte Verfahren	45
8.3	Das umfassende Verfahren	46
8.4	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	47
8.5	Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Hauptstraße“	47
9	Ergebnis/Satzung	49
9.1	Ergebnis	49
9.2	Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ in Ottenbach	49
	Anhang	50
	Planteil	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Ottenbach	4
Abbildung 2: Einwohnerdichte in Ottenbach und Baden-Württemberg im Vergleich	5
Abbildung 3: Altersstruktur in Ottenbach	5
Abbildung 4: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze Ottenbach in den letzten Jahren	6
Abbildung 5: Lage Ottenbachs im Raum	8
Abbildung 6: Regionalverkehrsplan – Straßennetz, Bestand, Ausbaustufen.....	9
Abbildung 7: Regionalplan - Strukturkarte	9
Abbildung 8: Schutzgebiete um Ottenbach.....	10
Abbildung 9: Abgrenzung des VU-Gebiets „Hauptstraße“	11
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Eislingen-Ottenbach-Salach	12
Abbildung 11: Übersicht der Bebauungspläne.....	13
Abbildung 12: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ und „Hauptstraße“	15
Abbildung 13: Historische Karte Ottenbach	16
Abbildung 14: Restaurant	17
Abbildung 15: Büronutzung	17
Abbildung 16: Textilgeschäft.....	17
Abbildung 17: Handwerksbetrieb.....	17
Abbildung 18: Plan Gebäudenutzung	18
Abbildung 19: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet	19
Abbildung 20: Gebäude in der Rechbergstraße	21
Abbildung 21: Leerstehendes Gebäude in der Rechbergstraße	21
Abbildung 22: Nebengebäude in der Rechbergstr.	21
Abbildung 23: Gebäude in der Hauptstraße	21
Abbildung 24: Gebäude in der Hauptstraße mit Erdgeschossnutzung	21
Abbildung 25: Gebäude in der Hauptstraße	21
Abbildung 26: Plan Gebäudezustand	22
Abbildung 27: Zustand Randbereiche der Straße.....	23
Abbildung 28: Zustand Gehwege.....	23
Abbildung 29: Bushaltestelle Hauptstraße.....	23
Abbildung 30: Bushaltestelle Salacher Str.	23
Abbildung 31: Bushaltestelle Salacher Str. II.....	24
Abbildung 32: Wartehäuschen.....	24
Abbildung 33: Grünfläche nahe der Krumm.....	24
Abbildung 34: Uferbereich der Krumm.....	24
Abbildung 35: Parksituation Hauptstraße	25
Abbildung 36: Hauptstraße am Rathaus.....	25
Abbildung 37: Fragebogen der Eigentümerbefragung	26
Abbildung 38: Bewertung des Gebäudezustands	28
Abbildung 39: Geschätzte Investitionssumme	29
Abbildung 40: Städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet.....	34
Abbildung 41: Zugänglichkeit der Krumm	35
Abbildung 42: Gestaltungsvorschlag KE.....	35

Abbildung 43: Ortsdurchfahrt K 1404.....	36
Abbildung 44: Gestaltungsvorschlag KE.....	36
Abbildung 45: Plan Neuordnungskonzept.....	38
Abbildung 46: Maßnahmenplan	39

1 Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach hat in seiner Sitzung am 15. April 2021 beschlossen, in dem Gebiet „Hauptstraße“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 19. April 2021 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auch auf die notwendige Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet mit Erfassung von Gebäude- und Bewohnerdaten hingewiesen und eine Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter zu Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen angekündigt.

Die Gemeinde Ottenbach hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Maßnahmenkonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt. Mit der Zustimmung des Gemeinderats erhält das Neuordnungskonzept den Charakter eines Selbstbindungsplans.

1

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmenkonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht wird laufend fortgeführt.

Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Der Aufnahmeantrag in ein städtebauliches Förderprogramm wurde am 30. September 2020 gestellt und am 15. Februar 2021 erfreulicherweise bewilligt. Die Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ erfolgt im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP). Insgesamt wurde eine Finanzhilfe in Höhe von 500.000 Euro bewilligt. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2021 bis 30.04.2030.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen alle Geschlechter, die damit gleichberechtigt angesprochen sind.

1.1 Sinn und Zweck Vorbereitender Untersuchungen

Vor förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht werden.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind Zielvorstellungen für das Gebiet und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln.

Die erforderlichen Daten werden in der Regel durch eine Bestandsaufnahme mit Begehung des Gebiets und Befragung der von der Sanierung unmittelbar Betroffenen erhoben. Im Rahmen der Befragung wird auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer festgestellt.

Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet soll nach folgenden Kriterien erfolgen:

Substanzschwächen bzw. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich

- Belichtung, Belüftung, Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandener Erschließung.

Funktionsschwächen bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebiets hinsichtlich

- fließendem und ruhendem Verkehr,
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Darüber hinaus sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch darauf erstrecken, ob den unmittelbar Betroffenen durch die beabsichtigte Sanierung voraussichtlich Nachteile in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich entstehen werden.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

Außerdem wird ein Sanierungskonzept für das Untersuchungsgebiet entwickelt und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erstellt.

1.2 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Weist das untersuchte Gebiet städtebauliche Missstände auf, für deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, so kann es durch Beschluss des Gemeinderats im Sinne des BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Das Gebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

1.3 Vertraulichkeit von Angaben

Im Rahmen der Untersuchung war es notwendig, persönliche Daten, Meinungen usw. der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen. Solche Angaben sind nur für den Auftraggeber, Gemeinderat und die Verwaltung bestimmt und nicht zur öffentlichen Diskussion geeignet. Um die vertrauliche Behandlung der personen- und gebäudebezogenen Daten zu gewährleisten, werden die Daten in einer gesonderten Akte geführt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat sich gemäß § 138 Abs. 3 BauGB gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, die erhobenen Daten nur für Zwecke der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben.

2 Untersuchungsgebiet „Hauptstraße“

2.1 Strukturelle Ausgangslage

Ottenbach liegt zwischen den Zeugenbergen Hohenstaufen im Westnordwesten, dem Rechberg im Nordosten und dem Stuißen im Osten im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb, rund acht Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Göppingen. Bedingt durch die idyllische Lage und der Nähe zu den Gewerbestandorten im Filstal ist Ottenbach ein attraktiver Wohnstandort. Dies belegt u. a. auch die Zunahme der Bevölkerung in den letzten Jahren.

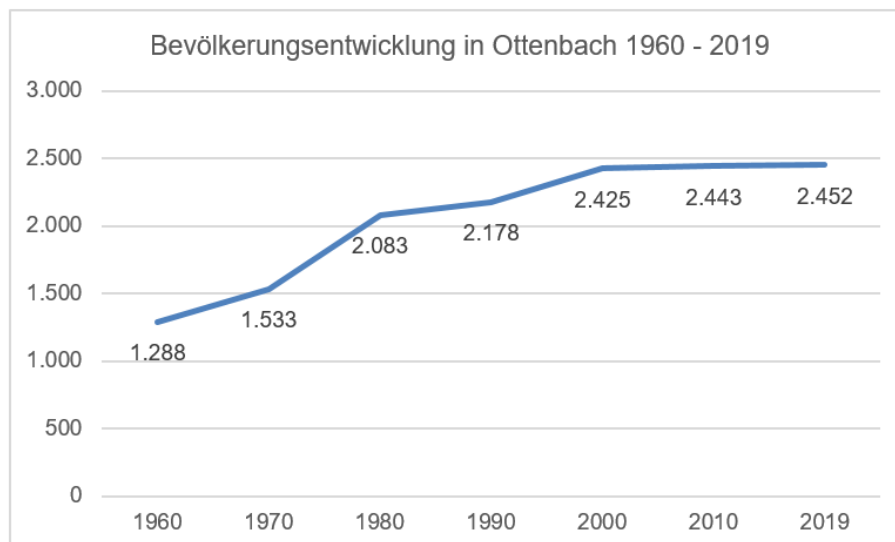
Bereits seit dem Jahr 1988 arbeitet die Gemeinde Ottenbach gezielt an der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortskerns. In der ersten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wurde mit der Durchführung einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen eine Aufwertung des Ortskerns erreicht. Trotz dieser Erfolge bestanden nach Abschluss der ersten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vor allem entlang der Ortsdurchfahrt erhebliche städtebauliche Missstände.

Die Planungen des Landkreises Göppingen als Träger der Straßenbaulast zur Sanierung der Ortsdurchfahrt, bieten nun die Chance die städtebaulichen Missstände entlang der Hauptstraße zu beheben und einen Abschluss der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu schaffen.

2.2 Demografische Ausgangslage

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Ottenbach steigt seit 1960 kontinuierlich an. Jedoch war der Zuwachs in den Jahren 1960 bis 2000 deutlich größer, in den Jahren 2000 bis heute kam es nur zu einer leichten Steigerung.

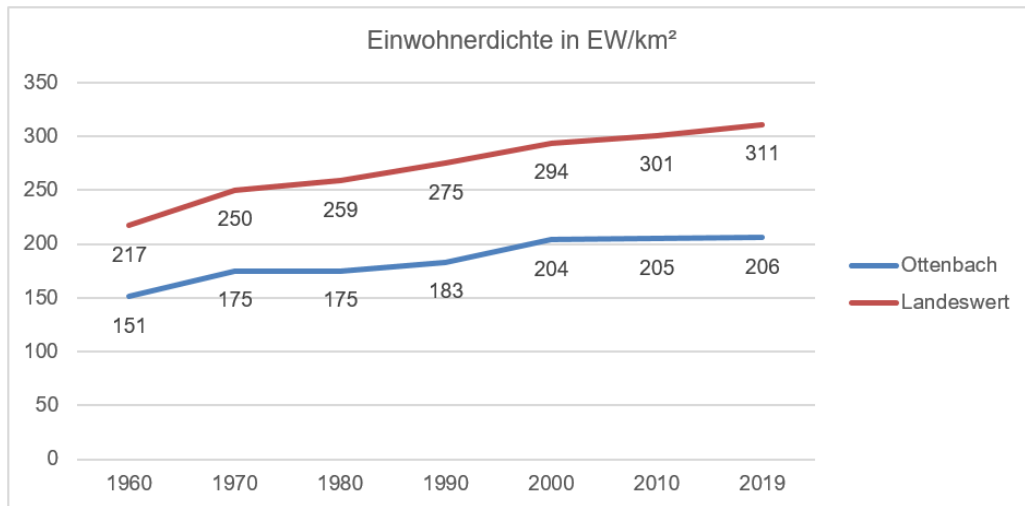
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Ottenbach



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt BW

Folgende Grafik zeigt die Einwohnerdichte pro Quadratkilometer in Ottenbach und vergleicht diese mit dem Durchschnittswert des Landes Baden-Württemberg. Ottenbachs Einwohnerdichte liegt deutlich unter diesem Wert, was unter anderem durch die ländliche Lage und die wenig verdichtete Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bedingt ist.

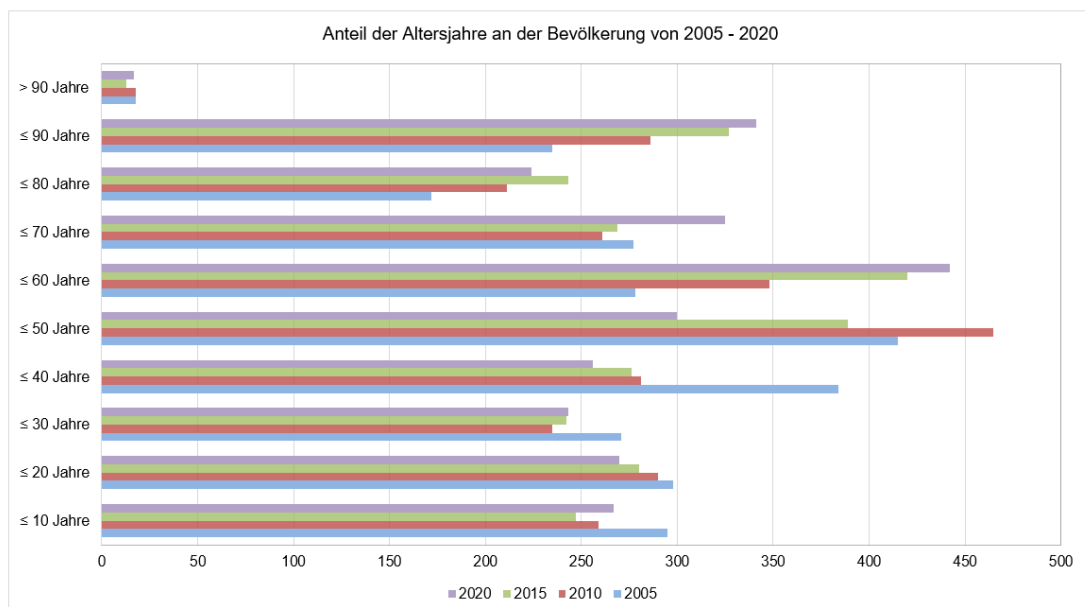
Abbildung 2: Einwohnerdichte in Ottenbach und Baden-Württemberg im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt BW

Bei Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur in Ottenbach werden die Auswirkungen des demographischen Wandels deutlich: Während der Anteil (hier in absoluten Zahlen) der Altersgruppen bis 50 Jahre zwischen 2005 und 2020 insgesamt sank, so nahm der Anteil der über 50 Jährigen an der Gesamtbevölkerung Ottenbachs signifikant zu. Jedoch zeigen sich auch Tendenzen, dass vermehrt junge Familien entweder zuziehen oder junge Menschen in Ottenbach bleiben, denn die Zahl der unter 30 Jährigen, sowie der Kinder unter 10 Jahren stieg von 2015 bis 2020.

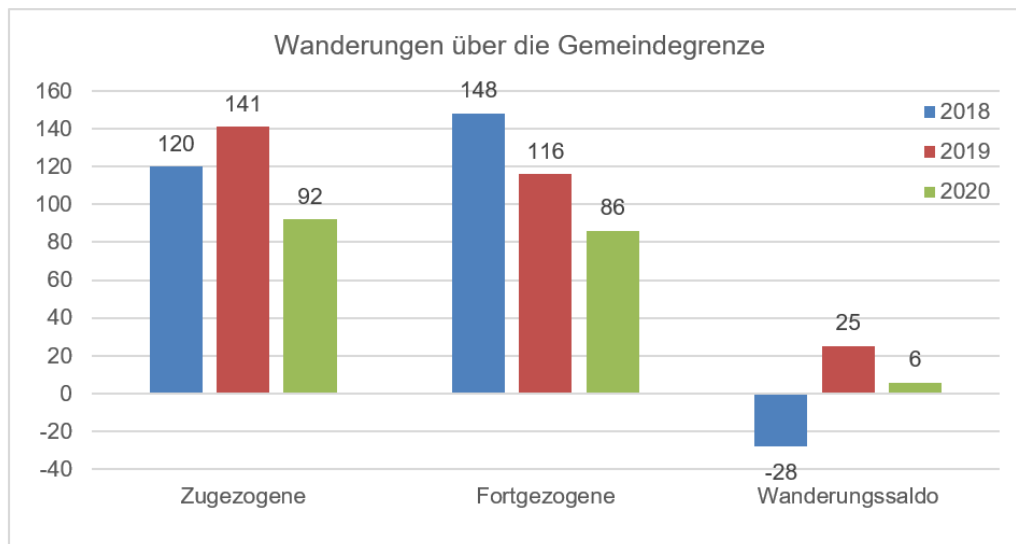
Abbildung 3: Altersstruktur in Ottenbach



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt BW

Letzteres unterstreicht auch folgende Grafik, die zeigt, dass die Zahl der Fortgezogenen in den letzten drei Jahren abnahm. Zwar ist der Wanderungssaldo nur leicht positiv, dennoch ist auch in den nächsten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung in Ottenbach zu erwarten.

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze Ottenbach in den letzten Jahren



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt BW

2.3 Entwicklung der Ortsmitte

Damit Ottenbach auch in Zukunft für die Bürger attraktiv bleibt, sollte mit der zweiten Sanierungsmaßnahme vor allem das Wohnumfeld aufgewertet, Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen bzw. erhalten und das bestehende Einzelhandelsangebot erhalten bzw. erweitert werden.

Dies wurde auch erfolgreich umgesetzt und mit dem Bau eines neuen Rathauses wurde ein Magnet in der Ortsmitte geschaffen, mit dem erreicht wurde, dass durch einen Metzger und einen Bäcker die Nahversorgung für die Bürger Ottenbachs gesichert werden konnte. Darüber hinaus wurde der öffentliche Raum im Bereich des Rathausneubaus aufgewertet und zahlreiche Gebäude wurden modernisiert und instand gesetzt. Damit wurden die Voraussetzungen für die Stabilisierung der Funktionen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung im Ortskern geschaffen.

Leider konnte die Umgestaltung der Hauptstraße und deren Randbereiche nicht mehr im Bewilligungszeitraum der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ realisiert werden. Dieser endete am 31.12.2018; die Maßnahme ist abgeschlossen und abgerechnet.

3 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte in 2 Phasen.

Phase 1: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Bestandsaufnahme erfolgte im 1. Halbjahr 2020 durch Begehung des Gebiets, Gespräche mit der Gemeindeverwaltung, Sichtung von vorhandenen Unterlagen und einer Exkursion des Gemeinderates im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Neuantrag.

Folgende Faktoren wurden erfasst:

- Vorhandene kommunale Planungen
- Ortsbild
- Gebäudenutzung
- Äußerer Gebäudezustand
- Flächennutzung

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen

In der zweiten Phase wurden die Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2021 durch folgende wesentliche Teile ergänzt:

- Untersuchung der städtebaulichen Missstände
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Ottenbach mit 2.435 (Stand 30.06.2018) Einwohnern gehört zur Region Stuttgart und liegt zwischen den Städten Göppingen und Schwäbisch-Gmünd im ländlichen Raum. Ottenbach ist als Kleinzentrum im Landkreis Göppingen ausgewiesen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 11,9 km² und liegt im oberen Tal der Krumm. Die Krumm durchfließt Ottenbach, ist aber teilweise kanalisiert. Außerdem begrenzt wird die Gemeinde durch den Zeugenberg Hohenstaufen im Nordwesten, durch den Rechberg im Nordosten und dem Vorland der Schwäbischen Alb im Osten.

Abbildung 5: Lage Ottenbachs im Raum

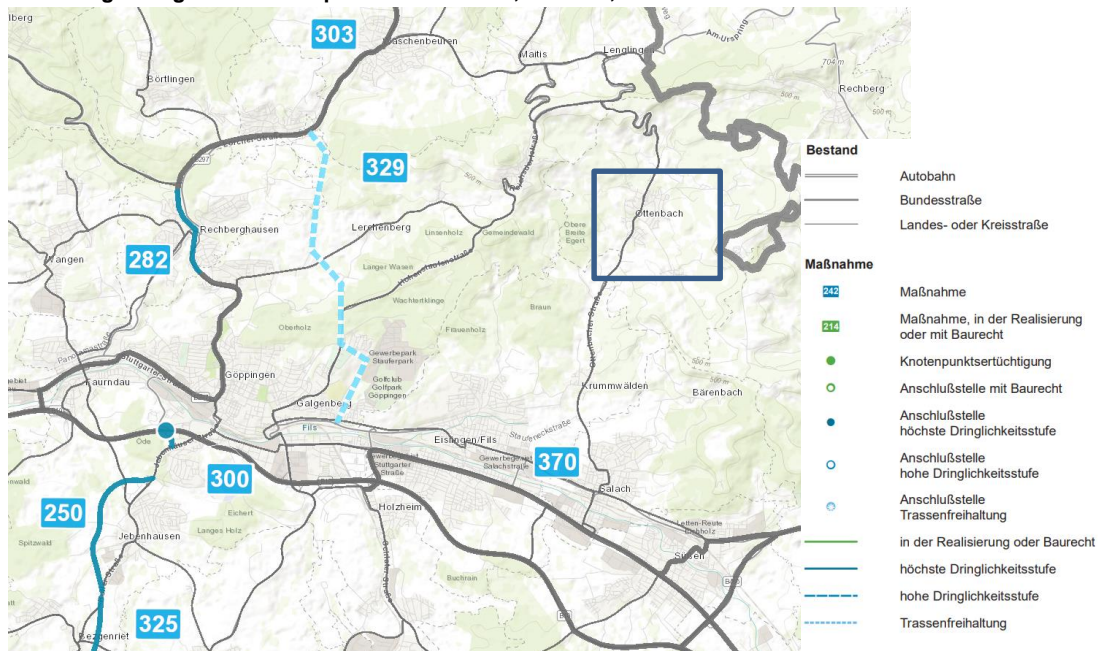


Quelle: Eigene Darstellung nach Google Maps 2021

Verkehrsräumliche Anbindung

Die Kreisstraße K1404 verbindet Ottenbach mit seinen Nachbargemeinden. Hinsichtlich des öffentlichen Nachverkehrs wird Ottenbach von der Linie 6 bedient, die über Eislingen-Salach-Krummwälden fährt und vom ZOB Göppingen kommt. Ottenbach hat keinen eigenen Bahnhof. Bahnhöfe mit Anschluss an die Linie 6 befinden sich in Salach, Eislingen und Göppingen. Am Göppinger Bahnhof ist Fern- und Regionalverkehr zu erreichen.

Abbildung 6: Regionalverkehrsplan – Straßennetz, Bestand, Ausbaustufen

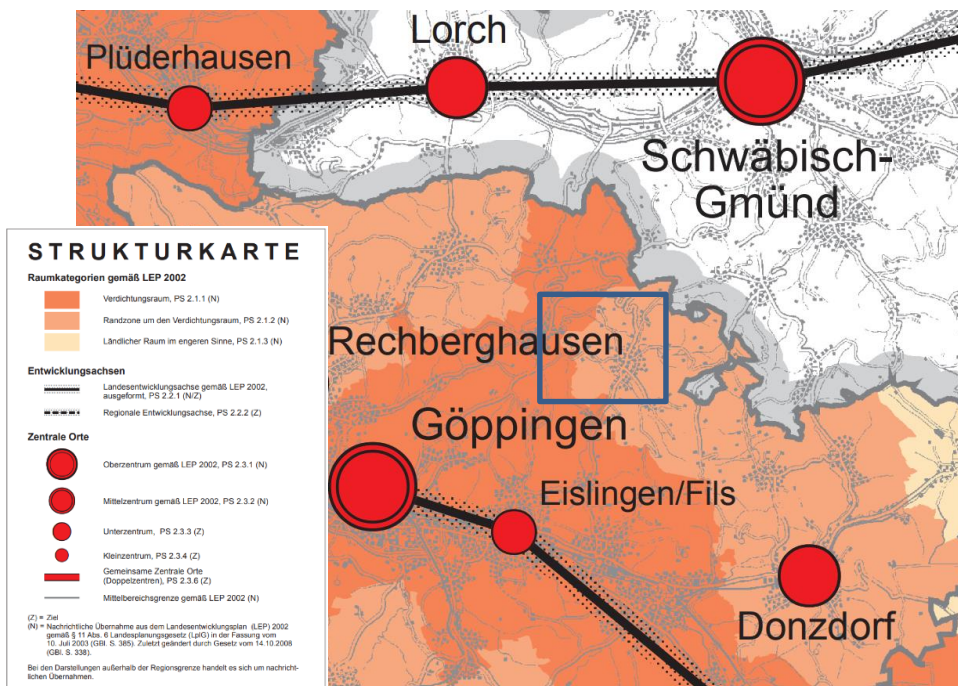


Quelle: Verband Region Stuttgart 2021 (eigene Markierung: Ottenbach)

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Ottenbach liegt zwischen den Mittelzentren Göppingen und Schwäbisch-Gmünd, jedoch nicht auf einer Entwicklungsachse. Die Gemeinde ist der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ der europäischen Metropolregion Stuttgart zuzuordnen. Das Unterzentrum Rechenberghausen ist ca. 15 km entfernt, das Unterzentrum Eisingen/Fils ca. 6 km. Zum Mittelzentrum Göppingen sind es ca. 10 km.

Abbildung 7: Regionalplan - Strukturkarte

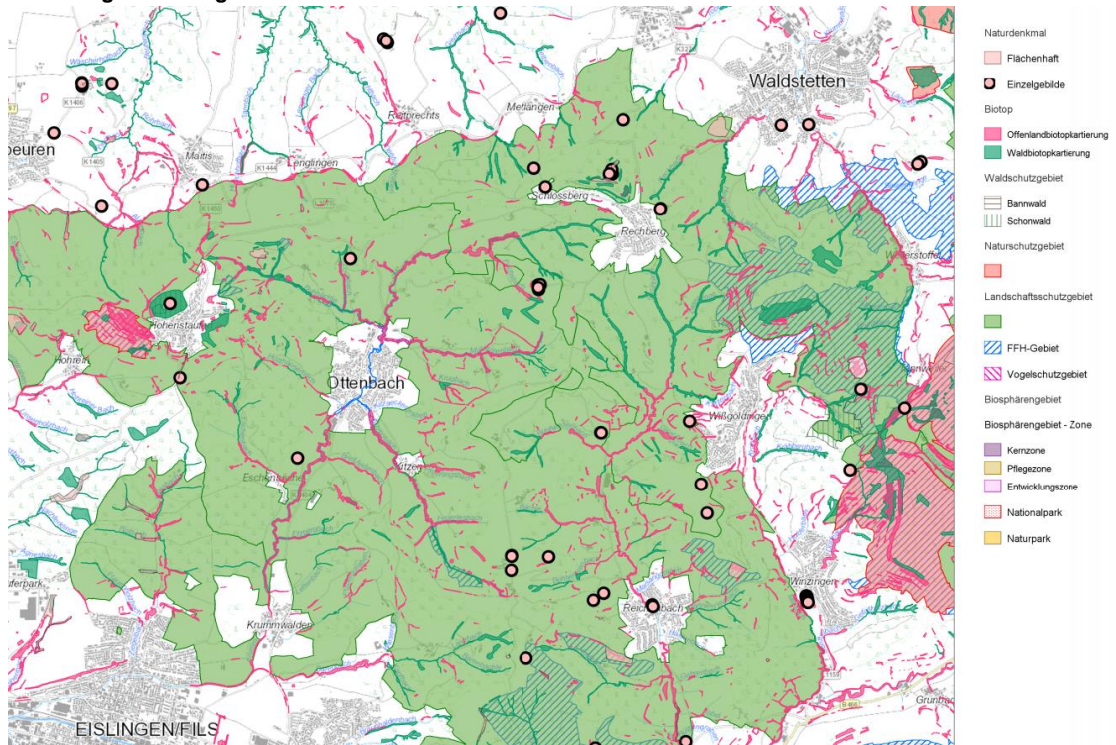


Quelle: Verband Region Stuttgart, Regionalplan (eigene Markierung: Ottenbach)

Naturräumliche Gegebenheiten und Schutzgebiete

Ottenbach ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebirge“, das ein bedeutsames Naherholungsgebiet für die Einwohner darstellt. Gleichzeitig begrenzt es jedoch auch die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung und verdringlicht den Fokus auf Innenentwicklung in der Gemeinde Ottenbach. Unter das FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“ fallen die Bachläufe der Krumm und des Pfuhlbachs, sowie die artenreichen Wälder und der Magerrasen am Hohenstaufen.

Abbildung 8: Schutzgebiete um Ottenbach



Quelle: Online-Kartendienste LUBW 2021

3.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Ottenbach entlang der Hauptstraße/Rechbergstraße K 1404. Teile des Gebiets waren bereits Gegenstand der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte (siehe Kapitel 3.5).

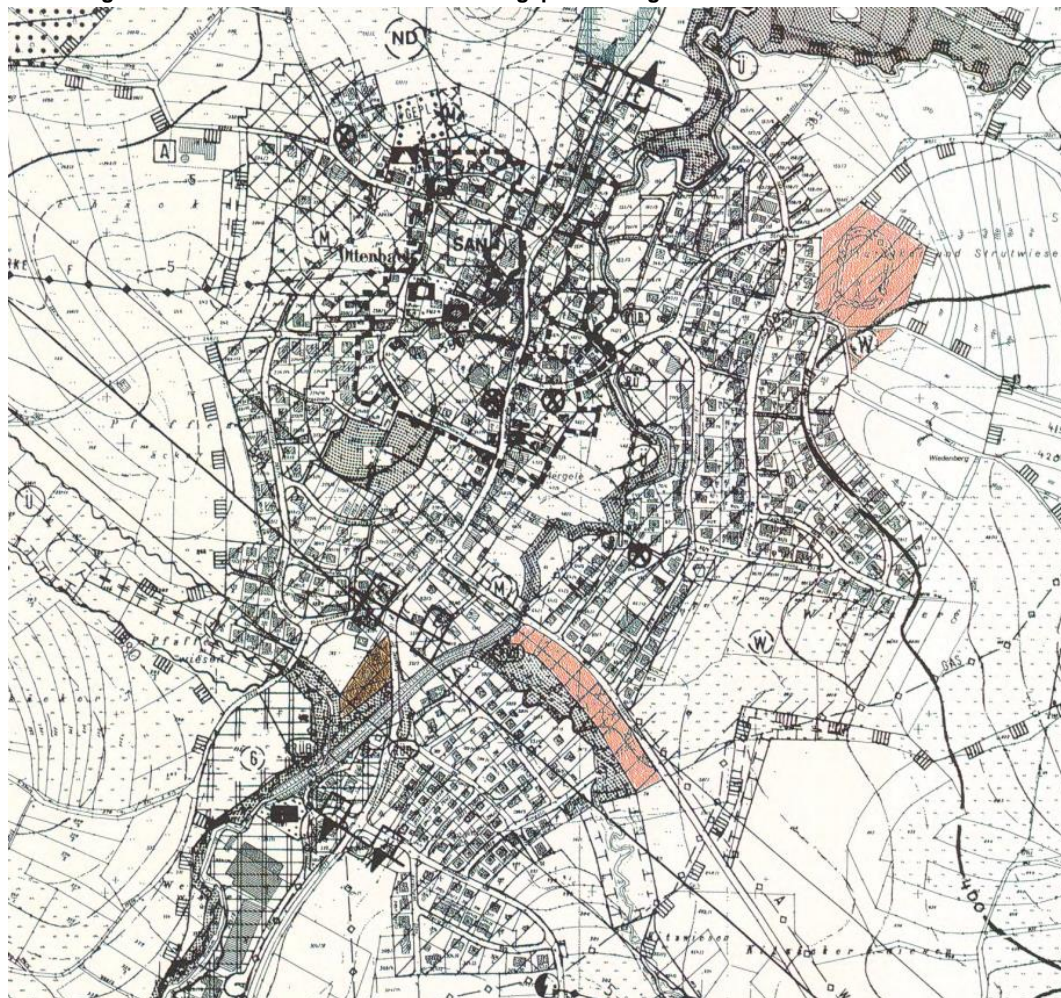
Es umfasst ebenfalls einen Teil der Salacher Straße mit den beiden Bushaltestellen, sowie den Ufer-/Grünbereich entlang der Krumm. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets befinden sich unbebaute Flurstücke (Eichgasse, Hausgärten) nahe der Straße „Am Brühlweg“.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist im nachfolgenden Lageplan ersichtlich.

3.4 Kommunale Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet zum Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Eisingen-Ottenbach-Salach



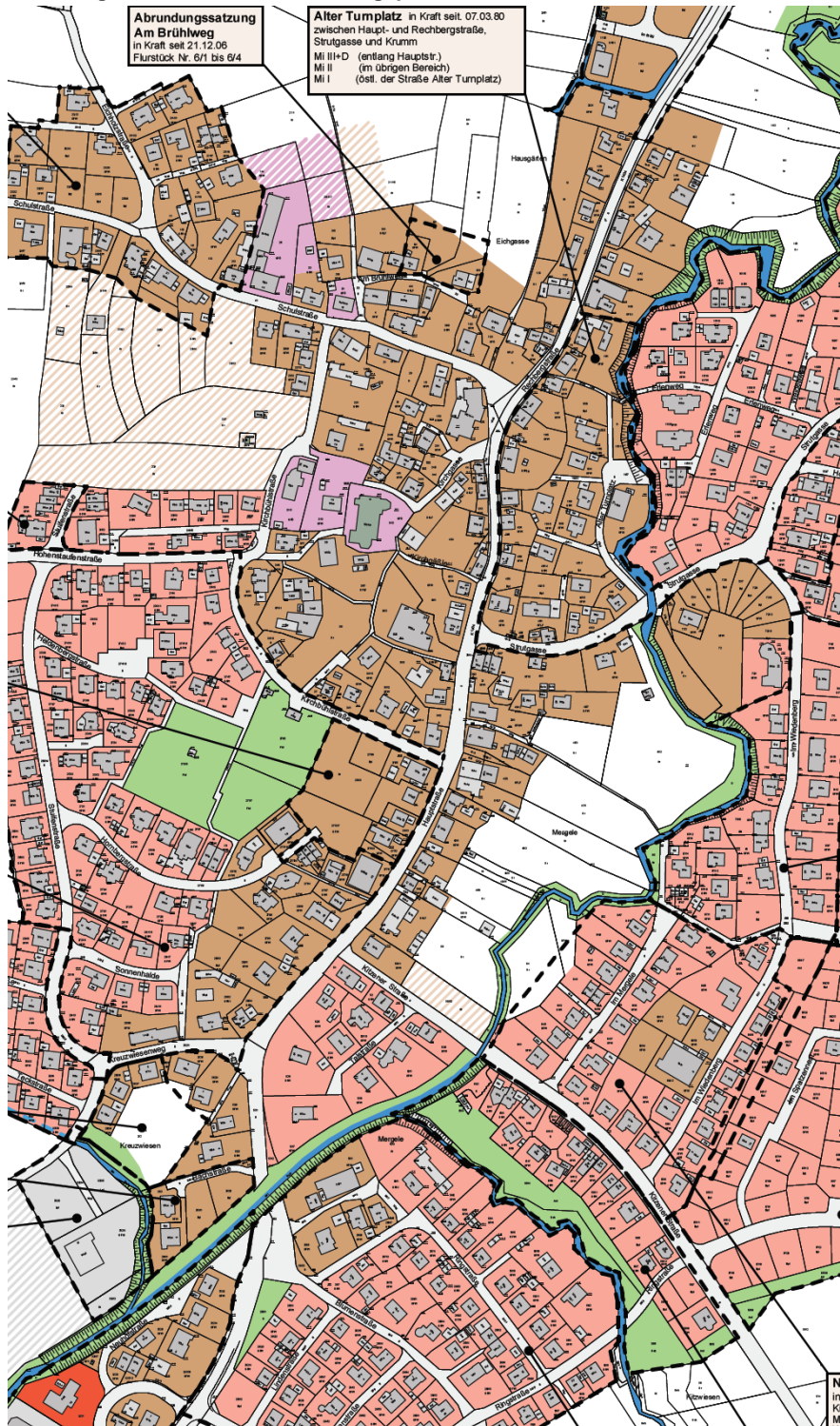
Quelle: Leo-BW 2021

Es grenzen verschiedene Bebauungspläne an die Hauptstraße im Untersuchungsgebiet. Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- Kreuzwiesen 1+2,
- Breitfeld,
- Neuhofstraße,
- Alter Turmplatz,
- Holzhäuserbach,
- Gewerbegebiet Nord,
- Ottenbach West I + II,
- sowie ein Baulinienplan.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich als Mischbaufläche, sowie in kleineren Teilen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Abbildung 11: Übersicht der Bebauungspläne



Teile des Gebiets waren bereits Gegenstand des abgeschlossenen Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ (siehe folgendes Kapitel).

3.5 Bisherige Sanierungsgebiete

Die Gemeinde Ottenbach führt seit vielen Jahren erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch. Bisherige Maßnahmen waren

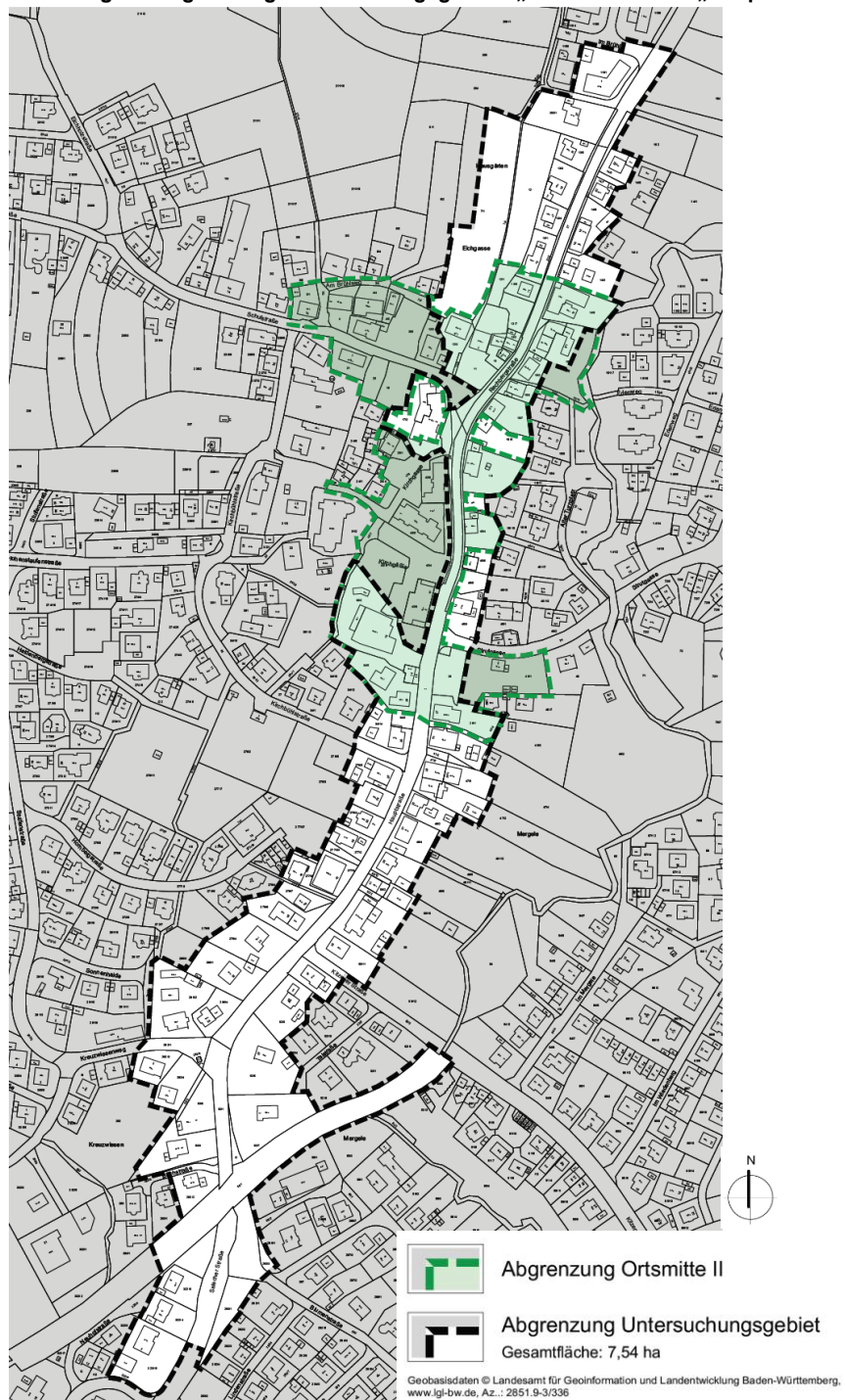
Ortsmitte I

- Verbesserung der Wohnsituation durch Modernisierung und Instandsetzung von erhaltenswerten Gebäuden
- Abbruch/Neubau unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Verbesserung des Ortsbildes durch Behebung von Mängeln
- Verbesserung der Erschließung/Verkehrswege, sowie der Situation für Fußgänger

Ortsmitte II

- Bau eines neuen Rathauses
- Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte
- Verbesserung der Nahversorgung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Modernisierung und Instandsetzung zahlreicher privater Gebäude

Abbildung 12: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ und „Hauptstraße“

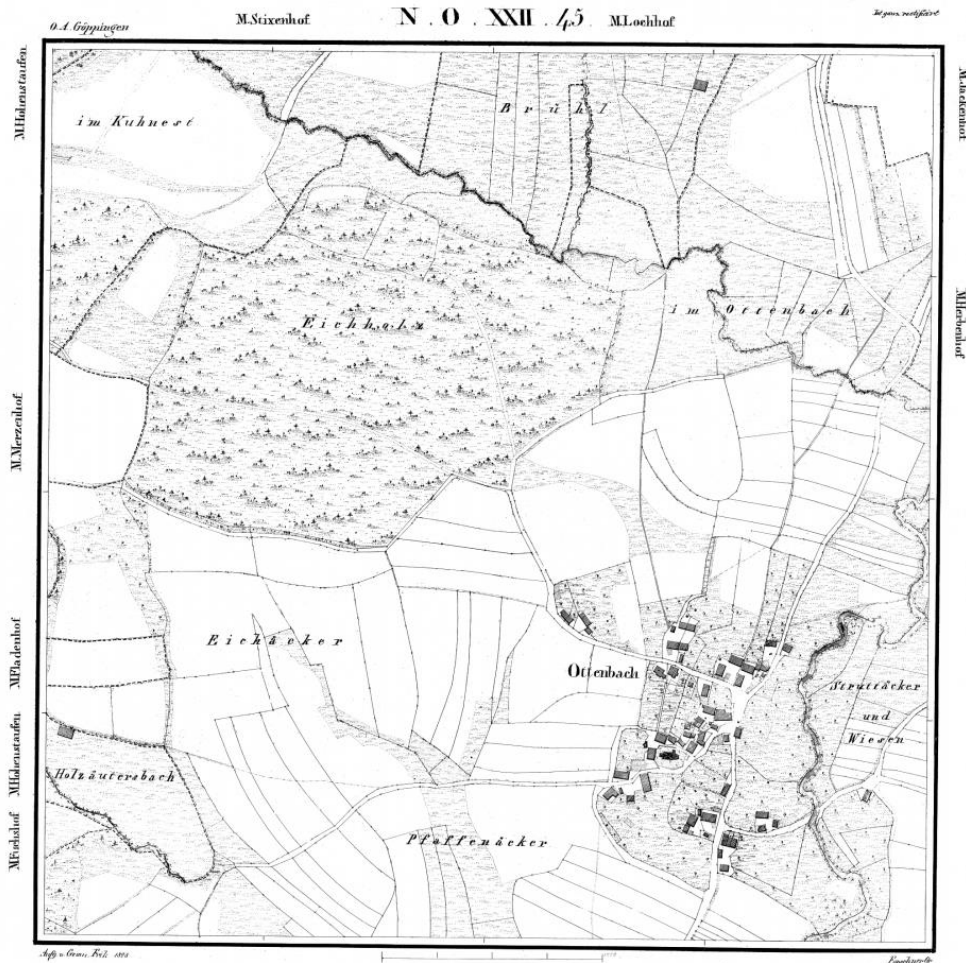


Quelle: KE

3.6 Ortsbild und Denkmalpflege

Charakteristisch war schon im historischen Ottenbach der linienförmige Grundriss entlang des Kochertals mit der Hauptstraße als prägende Achse. Die von der Hauptstraße abzweigenden Nebenstraßen, sowie die entsprechende Bebauung konzentrieren sich auf die westliche Seite. Der Vergleich mit dieser Urkarte und dem heutigen Kataster zeigt eine weitgehend vergleichbare Situation, abgesehen von dem Zuwachs an Bebauung.

Abbildung 13: Historische Karte Ottenbach



Quelle: Leo-BW 2021 (Webauftritt)

Da die historische Bausubstanz Ottenbachs weitgehend überformt ist, zum Teil sogar sehr stark, ist nur ein Gebäude als Kulturdenkmal ausgewiesen:

- Schulstraße 4/1, Flst.Nr. 0-12/2, 0-12/3

3.7 Gebäudenutzung

Entlang der Hauptstraße befinden sich die Gemeindeverwaltung, die Post, eine Bäckereifiliale, eine Raiffeisenbankfiliale, ein Metzger und ansonsten gemischt genutzte Gebäude für Gastronomie, Dienstleistungen und Handwerk/Gewerbe. Ansonsten überwiegt die Wohnnutzung, vor allem in den oberen Geschossen.

Bei den Nebengebäuden handelt es sich überwiegend um untergeordnete Schuppen/Scheunen und Garagen.

Abbildung 14: Restaurant



Abbildung 15: Büronutzung



Abbildung 16: Textilgeschäft

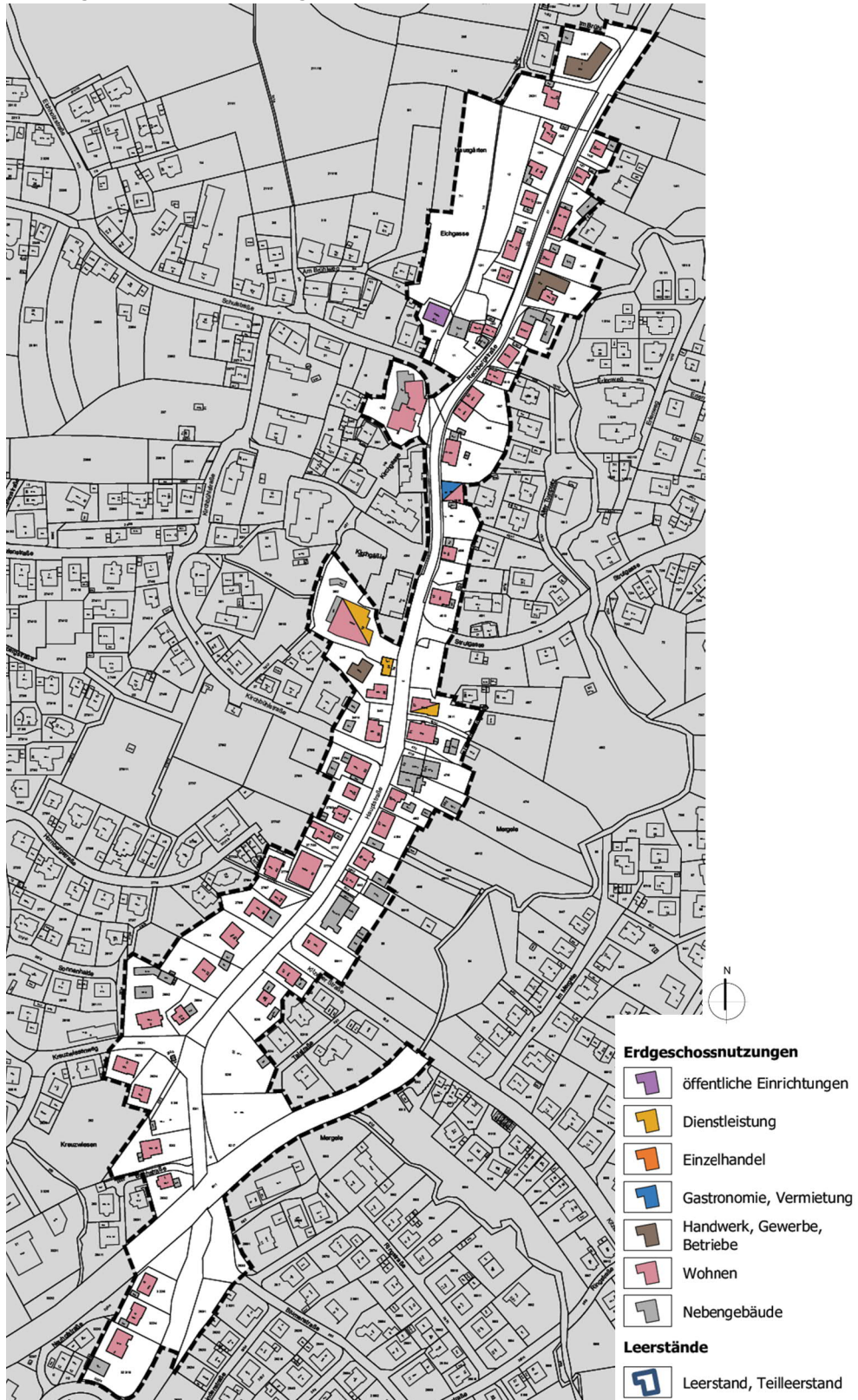


Abbildung 17: Handwerksbetrieb



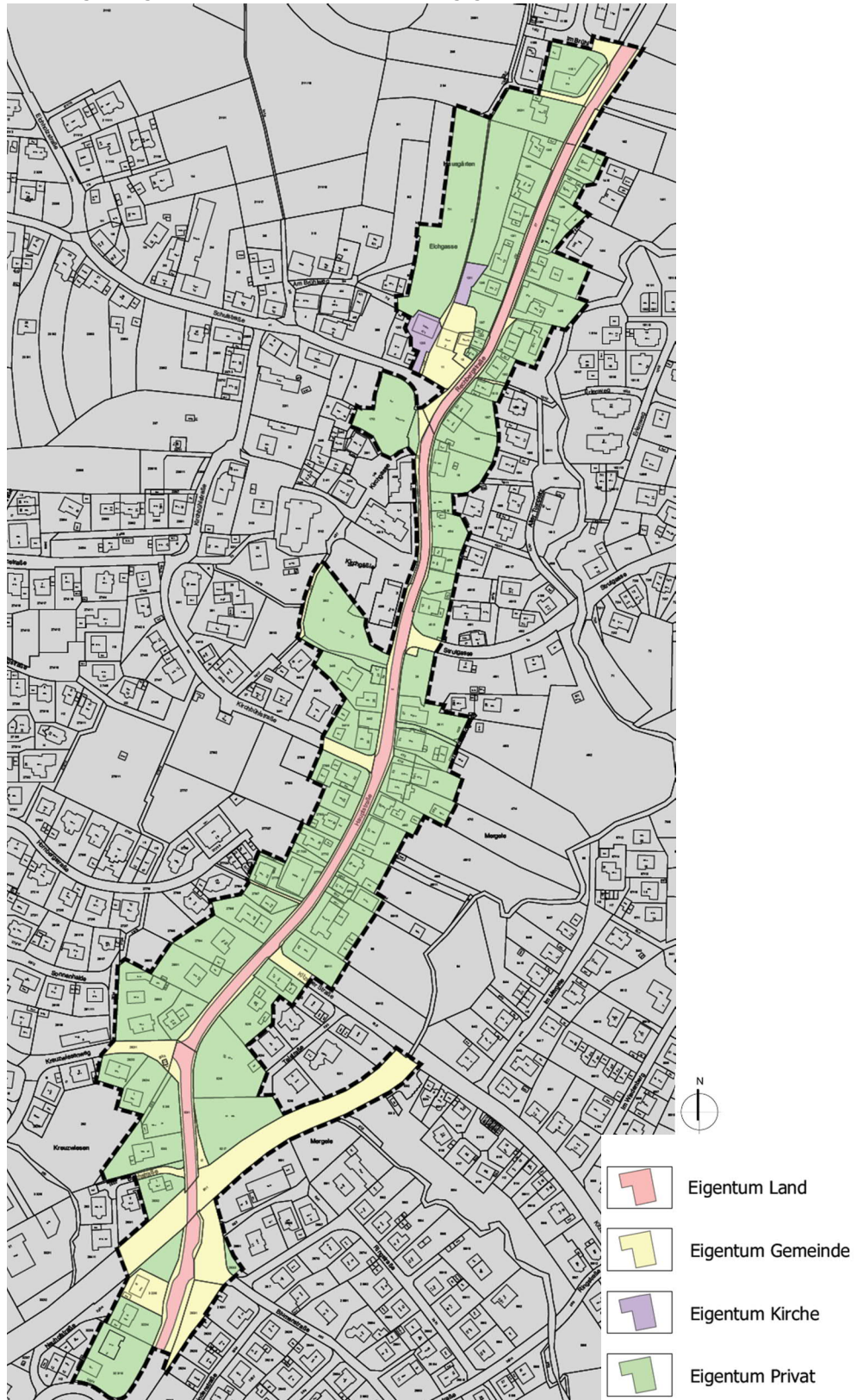
Quelle: KE

Abbildung 18: Plan Gebäudenutzung



Quelle: KE

Abbildung 19: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



Quelle: KE

3.8 Gebäudezustand

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgt anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Maßnahmen erforderlich sind, handelt es sich i.d.R. nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch wären in einem oder mehreren Gewerken Maßnahmen sinnvoll, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z.B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster usw. Insbesondere können hierzu auch alle Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz hinzugezählt werden.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z.B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z.B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel, ggf. Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Bei der Einstufung wurde insbesondere auch der energetische Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Außentüren) berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gebäudebeurteilung für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst:

	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude
keine/leichte Mängel	11	10 %
erkennbare Mängel	40	40 %
starke Mängel	42	41 %
schwerwiegende Mängel	9	9 %
SUMME	101	100 %

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 50 % der Gebäude starke oder schwerwiegende Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren Umfanges.

Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen. Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld.

Abbildung 20: Gebäude in der Rechbergstraße



Abbildung 21: Leerstehendes Gebäude in der Rechbergstraße



Abbildung 22: Nebengebäude in der Rechbergstr.



Abbildung 23: Gebäude in der Hauptstraße



Abbildung 24: Gebäude in der Hauptstraße mit Erdgeschossnutzung



Abbildung 25: Gebäude in der Hauptstraße



Quelle: KE

Abbildung 26: Plan Gebäudezustand



Quelle: KE

3.9 Zustand Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen

Die im Untersuchungsgebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Flächen, die in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ hergestellt wurden, in einem schlechten Zustand.

Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf besteht für die Randbereiche der Hauptstraße.

Abbildung 27: Zustand Randbereiche der Straße



Quelle: KE

Abbildung 28: Zustand Gehwege



Handlungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit besteht vor allem bei den Bushaltestellen und den Verbindungswegen für Fußgänger.

23

Abbildung 29: Bushaltestelle Hauptstraße



Abbildung 30: Bushaltestelle Salacher Str.



Abbildung 31: Bushaltestelle Salacher Str. II



Abbildung 32: Wartehäuschen



Der Uferbereich an der Krumm sollte aufgewertet und wo möglich, öffentlich zugänglich gemacht werden. Auch andere Freiflächen sollen aufgewertet werden.

Abbildung 33: Grünfläche nahe der Krumm



Abbildung 34: Uferbereich der Krumm



Quelle: KE

3.10 Verkehr

Problematisch ist vor allem in der Hauptstraße der ruhende Verkehr. Die vorhandenen privaten und öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend. Insbesondere auch im Hinblick auf die dadurch gegebenen Einschränkungen für den innerörtlichen Einzelhandel sollten hier Verbesserungen angestrebt werden.

Auch die Situation der Rechbergstraße und Hauptstraße als Durchfahrtsstraße ist hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeiten und der Sicherheit für Verkehrsteilnehmer sanfter Mobilität als problematisch zu bewerten. Vor allem aus der hohen Geschwindigkeit der Fahrzeuge und der teils unübersichtlichen Gestaltung der Ein- und Ausfahrten privater Stellplätze oder Hinterhöfen ergeben sich gefährliche Situationen.

Abbildung 35: Parksituation Hauptstraße



Quelle: KE

Abbildung 36: Hauptstraße am Rathaus



3.11 Beteiligung der Betroffenen, Erneuerungsbedarf und Mitwirkungsbereitschaft

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Juni 2021 insgesamt 71 Fragebögen an die Eigentümer verschickt.

Es wurden folgende Themen abgefragt:

- Allgemeine Informationen zum Gebäude (bspw. Baujahr, Eigentumsverhältnisse)
- Stellplätze
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Erneuerungsbedarf bzw. geplante Maßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung
- Durchführungszeitraum und Kostenaufwand
- Angaben zum Gewerbe, zum Zustand der Betriebsräume, zu geplanten Betriebsänderungen
- Gebietsbewertung (Schwer- und Schwachpunkte des Gebietes)
- Wunsch nach einem Beratungstermin.

Insgesamt konnten 41 Fragebögen ausgewertet werden. Von den angeschriebenen Bürgerinnen und Bürger haben somit rund 57,8 % geantwortet, was eine sehr hohe Rücklaufquote bedeutet.

Im Folgenden ist zunächst der Fragebogen abgebildet. Zudem sind die Ergebnisse der Auswertung repräsentativ dargestellt und mittels Diagrammen wird die Veranschaulichung erleichtert.

Abbildung 37: Fragebogen der Eigentümerbefragung

Fragebogen zur geplanten Sanierung

„Hauptstraße“ in Ottenbach

1. Allgemeine Angaben

Name, Vorname: _____

Tel. / Email: _____

Straße, Hausnummer des Gebäudes im Gebiet: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Nutzung des Gebäudes: eigengenutzt vermietet / verpachtet

2. PKW / Stellplätze

Wie viele PKW besitzen die Haushalte insgesamt: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/
Caport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen
Raum

3. Gebäudenutzung

Im EG Wohnen Gewerbe/Handwerk Dienstleistung/Handel/Büro
 Gaststätte Ladengeschäft Leerstand

Im Rest: Wohnen Gewerbe/Handwerk Dienstleistung/Handel
 Gaststätte Ladengeschäft Leerstand

Wenn Gewerbe, was für eines? (Bäckerei, Metzgerei...): _____

Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung? nein ja, folgende _____

4. Gebäudezustand

Sehr gut gut befriedigend mangelhaft abbruchreif

5. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf (vorhandene Mängel am Gebäude)?

Dach Fassade Fenster Elektroinstallation Sanitärbereich(Bad)

Heizung / Kamin Innensanierung Außenanlage (Garten / Einfahrt)

Stellplätze / Garage / Carport Sonstiges: _____

Möchten Sie diese Mängel in den nächsten Jahren beseitigen? ja nein

Haben Sie etwas anderes mit dem Gebäude vor?

Verkauf Erweiterung / Anbau Abbruch (ganz od. tw.) Abbruch & Neubau

Sonstiges: _____

6. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

2021 2022 2023 2024 zu späterem Zeitpunkt

7. Geschätzter Kostenaufwand

unter 5.000 € 5.000 € - 10.000 € 10.000 € - 25.000 €
 25.000 € - 50.000 € 50.000 € - 100.000 € über 100.000 €

8. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (gegebenenfalls Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

Standort des Betriebs: sehr gut gut mäßig schlecht

Ertragslage: sehr gut gut mäßig schlecht

Eignung der Betriebsräume: sehr gut gut mäßig schlecht

Zustand der Betriebsräume: sehr gut gut mäßig schlecht

Weiterer (geplanter) Betriebsverlauf:

Betriebsverlagerung Betriebsschließung Betriebserweiterung Verpachtung

9. Schwerpunkte / Schwachpunkte / Sonstige Anregungen

Wo sehen Sie die Schwerpunkte / Schwachpunkte des Gebiets und was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden?

10. Beratung

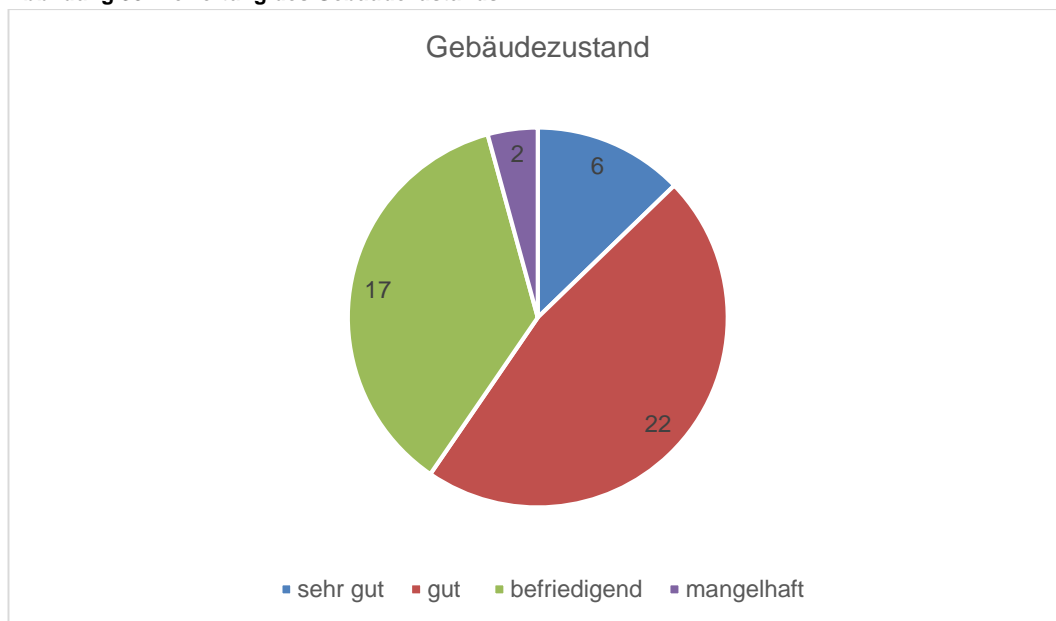
Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? ja nein

Quelle: KE

Die Gebäude im Sanierungsgebiet, deren Eigentümer bzw. Bewohner geantwortet haben, sind zu 78 % eigengenutzt und zu 22 % vermietet. Es überwiegt die Wohnnutzung, eine darüber hinausgehende Nutzung wurde nur für drei Gebäude angegeben (je einmal Dienstleistung, Einzelhandel und Handwerk). Eine Umnutzung ist nur für zwei Gebäude bzw. Nebengebäude geplant (Umnutzung einer Garage in Wohnnutzung, Einrichtung einer Therapiepraxis in einer Wohnung).

Den Gebäudezustand bewerten die Eigentümer wie folgt:

Abbildung 38: Bewertung des Gebäudezustands



Quelle: KE

Als abbruchreif bewertete kein Eigentümer sein Gebäude.

32 Eigentümer haben angegeben, dass sie in den nächsten Jahren Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchführen wollen. 3 Eigentümer haben aus unterschiedlichen Gründen derzeit keine Maßnahmen geplant.

Tabelle 1: Erneuerungsbedarf nach Gewerken

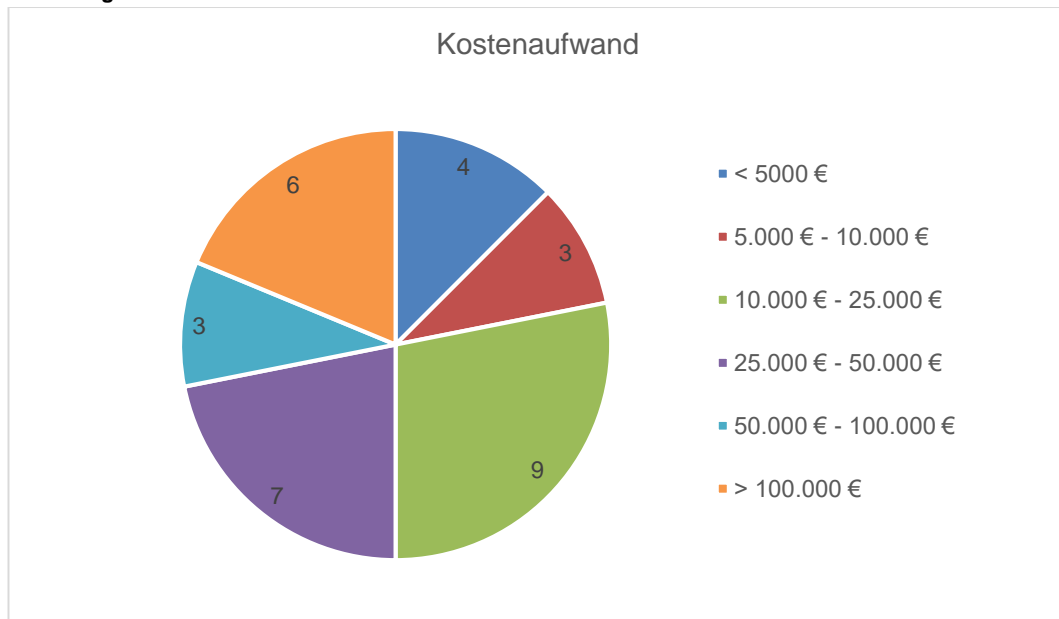
	Anzahl	Anteil
Dach	6	5,6 %
Fassade	17	15,9 %
Fenster	21	19,6 %
Elektroinstallation	4	3,7 %
Sanitärbereich	7	6,5 %
Heizung / Kamin	14	13,1 %
Grundrissänderung / Umbau	7	6,5 %
Außenanlage	7	6,5 %
Sonstiges	9	8,4 %
Keine Angabe	15	14 %
Summe der Angaben	107	100 %

Quelle: KE

Fokus des Erneuerungsbedarfs liegt auf den Gewerken Fassade, Fenster und Heizung. Hier lassen sich auch in Hinsicht auf die Ortsbegehung vor allem energetische Verbesserungsbedarfe vermuten. Die Angaben zum Durchführungszeitraum verteilten sich relativ gleichmäßig auf dieses Jahr (Anzahl: 8) und die kommenden drei Jahre 2022 (Anzahl: 11), 2023 (Anzahl: 12) und 2024 (Anzahl: 9). 12 Eigentümer gaben an, die Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt durchführen zu wollen.

Zur geschätzten Investitionssumme trafen die Eigentümer folgende Aussagen:

Abbildung 39: Geschätzte Investitionssumme



Quelle: KE

Die Befragung nach den Ausgangsbedingungen für Gewerbebetriebe wurde durch die hohe Anzahl an Wohnnutzung nur sporadisch beantwortet. Es antwortete ein Eigentümer aus Sicht des 20-30 Jahre alten Gewerbebetriebes und zwei aus Sicht des älter als 40 Jahre alten Gewerbebetriebes. Den Standort des Betriebes schätzen sie als gut bis sehr gut ein, ebenso die Ertragslage, die Eignung und den Zustand der Betriebsräume.

29

Als sonstige Schwerpunkte für die Erneuerungsmaßnahmen bzw. als Schwachpunkte im Untersuchungsgebiet wurden vor allem folgende Punkte genannt:

- Verkehrs- und Geschwindigkeitsreduzierung in der Ortsdurchfahrt
- Reduzierung des Verkehrslärms
- Ausbau und Pflege öffentlicher Grünflächen
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- Sicherung der Verkehrssituation beim Ein- und Ausfahren auf private Stellplätze/Einfahrten oder bei Parkvorgängen
- Gefährliche Überquerungssituationen für Fußgänger
- Pausierender Busbetrieb auf Straße, fehlende Ausweichmöglichkeiten
- Barrieren im Straßenraum
- Barrierearme Stellen durch abgesenkte Bordsteine werden von PKWs zum Parken oder Ausweichen genutzt

Interesse an einem Beratungstermin äußern 8 der befragten Personen. 27 Personen äußern zum jetzigen Zeitpunkt keinen Beratungsbedarf.

3.12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni / Juli 2021 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 24 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gab einen Rücklauf von 15 Trägern (ca. 62 %).

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht erhoben. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Behörde	Stellungnahme vom	Anregungen/Hinweise
Stadt Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung	07.07.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Landratsamt Göppingen	15.07.2021	<p><u>Umweltschutzamt</u> Beachtung FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“ und bachbegleitendes Gehölz an Krumm (§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW), artenschutzrechtliche Untersuchungen/Habitatpotentialanalyse im Vorfeld von Veränderungen notwendig , Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung, Wasserdurchlässigkeit von Geländeoberflächen, Saatenreichtum/Biodiversitätsförderung in Grünanlagen</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Krumm ist Gewässer II.Ordnung. Verpflichtung der Gemeinde zur Überführung naturferner Gewässer in einen naturnahen Zustand (hier: Auslegung des Ufers mit Pflastersteinen, Sohlenbauwerk). Gewässerökologische Aufwertung als Ziel der Sanierung aufnehmen. Hinweis auf Gewässerrandstreifen der Krumm (bis zu 5m), der von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten ist.</p> <p><u>Altlasten</u> Hinweis auf Altlastenkataster, in Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf B (Belassen).</p> <p><u>Abfall</u> Prüfung eines möglichen Erdmassenausgleichs.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Oberboden ist zu sichern.</p> <p><u>Abwasser, Grundwasserschutz, Immissionsschutz</u> Keine Bedenken oder Anregungen</p> <p><u>Landwirtschaftsamt</u> Angabe relevanter Flurstücke mit möglicher Tierhaltung. Prüfung wird angeraten. „Entschleunigung der Verkehrssituation in der Ortsdurchfahrt“ sollte als Ziel aufgenommen werden, unter Beachtung der Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte.</p> <p><u>Gesundheitsamt</u> Keine fachlichen Einwände</p> <p><u>Straßenverkehrsamt</u> Keine Bedenken</p>

Behörde	Stellungnahme vom	Anregungen/Hinweise
		<p><u>Landratsamt Esslingen – Straßenverwaltung</u></p> <p>Im Verknüpfungsbereich (ODV) sowie an der Außenstrecke ist entlang von Kreisstraßen mit einer geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.</p> <p>Die entlang der Kreisstraße geplanten Baugebietsflächen sollten über das gemeindliche Straßennetz erschlossen werden. Auf die Anlage von direkten Zufahrten an der Außenstrecke bzw. innerhalb des Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet werden. Die für einen neuen Straßenanschluss entstehenden Kosten sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Gemeinde Ottenbach zu tragen.</p>
Energieversorgung Filstal GmbH	22.06.2021	Die EVF unterhält in der Rechberg- und Hauptstraße Gasversorgungsleitungen. Zurzeit sind keine Instandhaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen in dem von Ihnen beschriebenen Bereich geplant. Eventuell findet eine Nachverdichtung der Hausanschlussleitungen im Zuge der Baumaßnahme statt. Sollten Umlegungsarbeiten aufgrund der Sanierungsmaßnahme nötig werden, möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass Arbeiten an der Gashauptleitung nur außerhalb der Heizperiode (Mai bis Oktober) durchgeführt werden können.
Gemeinde Salach	21.06.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart	13.07.2021	<p>Kulturdenkmal nach §2 DSchG: Holzkreuz nördl. des alten Ortskerns, Schulstraße 4,4/1.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebung durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.</p> <p>Archäologische Verdachtsflächen: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung 11M.</p> <p>Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Siedlungsbereiche von Ottenbach (11M) kann daher im Zuge von Bodeneingriffen grundsätzlich mit heimatgeschichtlich relevanten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, die Aufschluss über die ältere Besiedlungsgeschichte und der örtlichen Sachkultur geben können. Dabei handelt es sich um bedeutende Primärquellen der nach anderen Quellengattungen nicht mehr greifbaren älteren Ortsgeschichte.</p>
Netze BW GmbH	22.06.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Verband Region Stuttgart	16.07.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9	12.07.2021	<p>Boden, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz Keine Bedenken oder Anregungen</p> <p>Geotechnik Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen. 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.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4 und 8	14.07.2021	<p>Raumordnung Behebung von Straßenschäden und Stärkung Wohnfunktion wird begrüßt, keine Bedenken.</p> <p>Mobilität, Straßen und Verkehr Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Umwelt Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Im Osten grenzt das FFH-Gebiet 7224-311 „Rehgebirge und Pfuhlbach“ an. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>
Stadt Donzdorf, Bau-rechtsamt	28.06.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Stauferwerk GmbH	25.06.2021	Das Stauferwerk beabsichtigt eine Mitverlegung von Nieder- und Mittelspannungskabel entlang der Hauptstraße. In der Rechbergstraße möchten wir die Niederspannungsfreileitungen verkabeln und die betroffenen Gebäude in Zukunft über einen Erdkabelanschluss versorgen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	14.07.2021	Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine konkreten Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Bezüglich der für die Breitbandversorgung im Sanierungsgebiet notwendigen Arbeiten finden aktuell Gespräche mit der Gemeinde Ottenbach statt. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.
Terranets BW GmbH	23.06.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Vodafone NRW GmbH	30.06.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.
Zweckverband Wasser-versorgung Rehgebirge	26.07.2021	Keine Bedenken oder Anregungen.

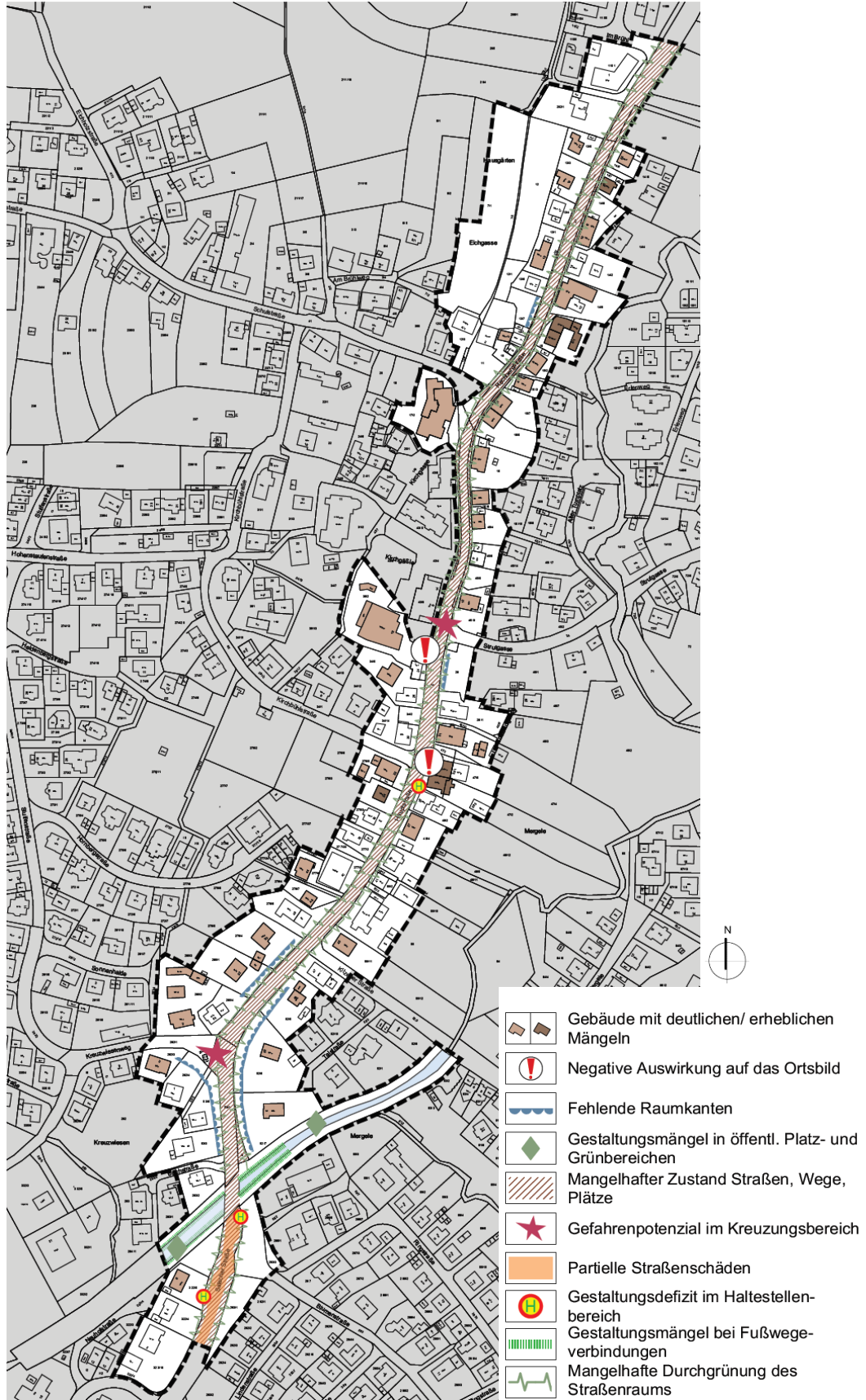
4 Zusammenfassung Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ein großer Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist funktionale und gestalterische Mängel auf
- Leerstände im gewerblich genutzten Bereich lassen einen Trading-down Effekt für die Ortsmitte befürchten
- die Krümmung ist nicht wahrnehmbar
- innerörtliche Straßen- und Wegeflächen sind in einem schlechten Zustand
- die Parkierung entlang der Hauptstraße ist in Teilbereichen ungeordnet und verursacht gefährliche Verkehrssituationen
- die Scheuer im Eigentum der Gemeinde und das umgebende Areal sind untergenutzt
- eine Verbesserung der Sicherheit der Schüler und der übrigen Nutzer im Busverkehr (z. B. Bushaltestellen) ist erforderlich

Diese städtebaulichen Mängel und Missstände sind in folgendem Plan grafisch dargestellt und verortet.

Abbildung 40: Städtebauliche Mängel und Misstände im Untersuchungsgebiet



Quelle: KE

5 Konzeptidee zur Neuordnung

5.1 Ableitung aus dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept

Für die Gemeinde Ottenbach ist die städtebauliche Erneuerung seit mehr als 30 Jahren eine wichtige Daueraufgabe, die sie mit Unterstützung des Landes im Gebiet „Hauptstraße“ fortsetzen möchte. In diesem Erneuerungsgebiet wird die ortsbildtypische Neugestaltung der Randbereiche der Ortsdurchfahrt im Vordergrund stehen. Weiter sind entlang der Krumm neue Wegeverbindungen und Maßnahmen zum Erlebbarmachen der Krumm geplant. Außerdem soll die gemeindeeigene Scheune in der Ortsmitte modernisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wie auch in den früheren Erneuerungsmaßnahmen sollten private Gebäudeeigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude unterstützt werden.

Die nachfolgenden Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet berücksichtigen diese Vorgaben in vollem Umfang.

5.2 Sanierungsziele

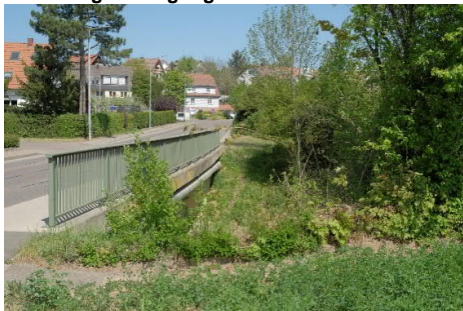
Die Sanierungsmaßnahme „Hauptstraße“ zielt auf eine ganzheitliche, ortsbildtypische und ökologische Erneuerung des Gebiets. Dazu sollen insbesondere beitragen:

Erlebbarmachen der Krumm

Die Krumm soll am Ortseingang Bereichen zugänglich gemacht werden und die Eingangssituation nach Ottenbach definieren.

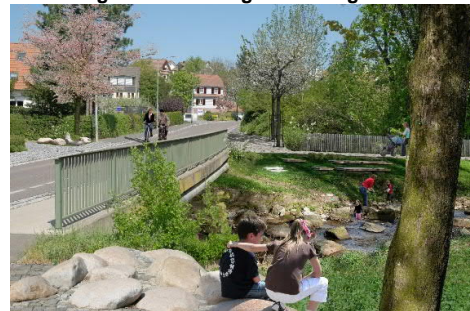
Damit sollen eine Verbesserung der grünen Infrastruktur und attraktive Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten am Ortseingang geschaffen werden.

Abbildung 41: Zugänglichkeit der Krumm



Quelle: KE

Abbildung 42: Gestaltungsvorschlag KE



Ortsbildtypische Gestaltung der Durchfahrtsstraße

Die K 1404 durchquert den Ort. Durch die Neugestaltung der Randbereiche soll eine größere Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger erreicht werden. Außerdem soll mit dieser Maßnahme die Aufenthaltsqualität verbessert bzw. neu geschaffen und die Attraktivität des Ortsbildes gesteigert werden.

Abbildung 43: Ortsdurchfahrt K 1404



Abbildung 44: Gestaltungsvorschlag KE



Quelle: KE

Bushaltestellen

Die Bushaltestellen befinden sich entlang der K 1404. Die Haltestellen sollten barrierefrei umgestaltet werden und ihre Aufenthalts- bzw. Wartefunktion optimal erfüllen.

36

Sicherung der Funktionalität und Attraktivität der Ortsmitte

Durch Umbau-/Umnutzungsmaßnahmen können vor allem die leerstehenden, vormals gewerblich genutzten Erdgeschossbereiche für Wohnzwecke genutzt werden. Zudem sollen zahlreiche private Gebäude modernisiert und instandgesetzt werden. Die Scheuer der Gemeinde und das umgebende Areal sollen umgenutzt und aktiviert werden.

Bebauung von Baulücken, Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich

Vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten auf mindergenutzten oder ungenutzten Flurstücken sollen ausgeschöpft werden. Entsprechende Flächen werden einer Neuordnung unterzogen und dienen somit der flächensparenden und nachhaltigen Innenentwicklung.

5.3 Maßnahmen

Zur Umsetzung der Sanierungsziele sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Freilegung/Vorbereitung von Grundstücken für eine Neubebauung

- Freilegung von Flst. 47/5
- Erschließung und Vorbereitung Flst. Eichgasse/Hausgärten
- Aktivierung des Flst. 13/7

Neugestaltung des Verkehrs

- Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Rechbergstraße und Hauptstraße
- Verkehrsberuhigende Elemente, Sicherung des Verkehrsflusses
- Herstellung von sicheren Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr

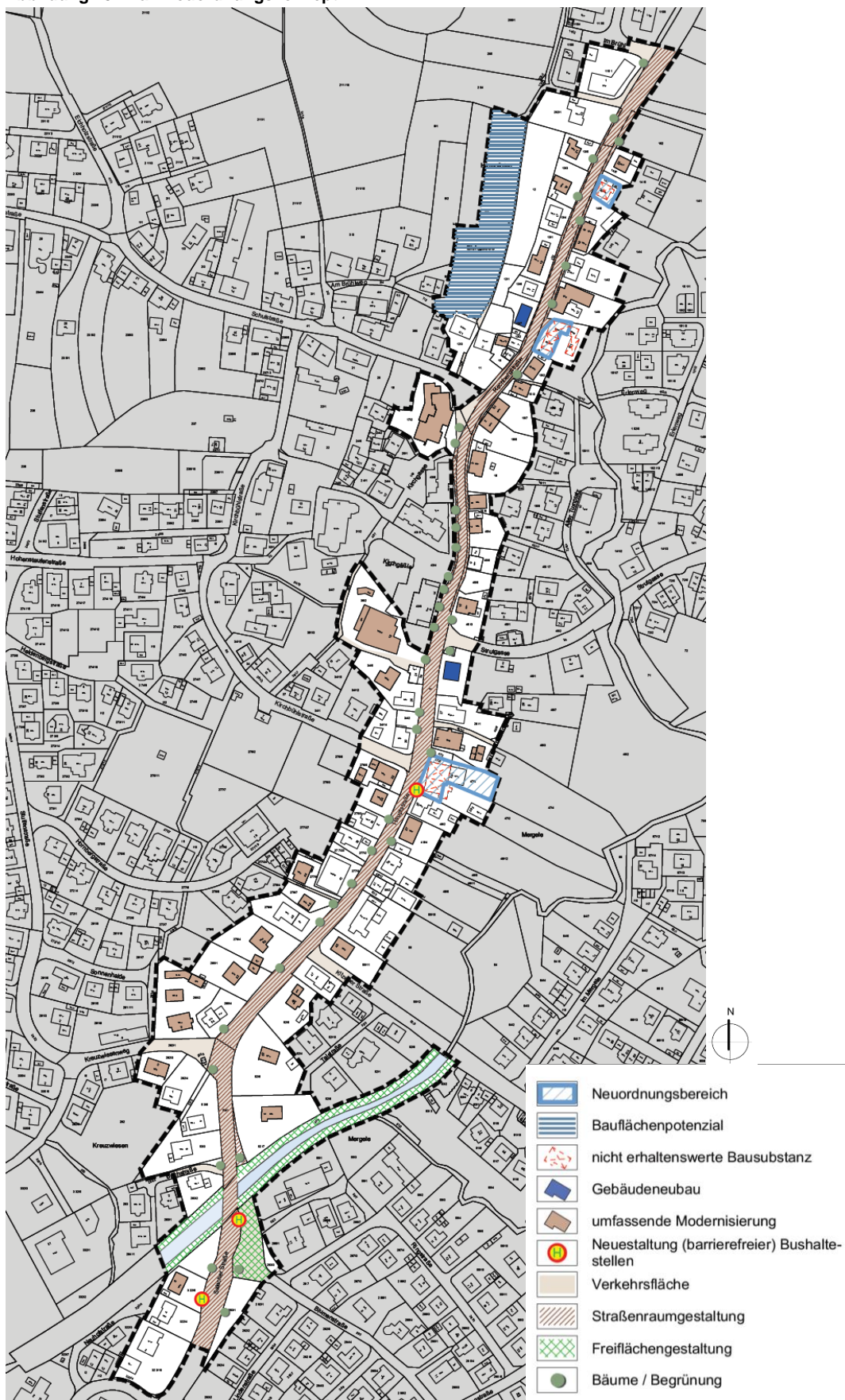
Neugestaltung öffentlicher Raum und Grünflächen

- Gestaltung des Uferbereichs der Krumm
- Begrünung der Ortsdurchfahrt zur Verbesserung des Mikroklimas

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum

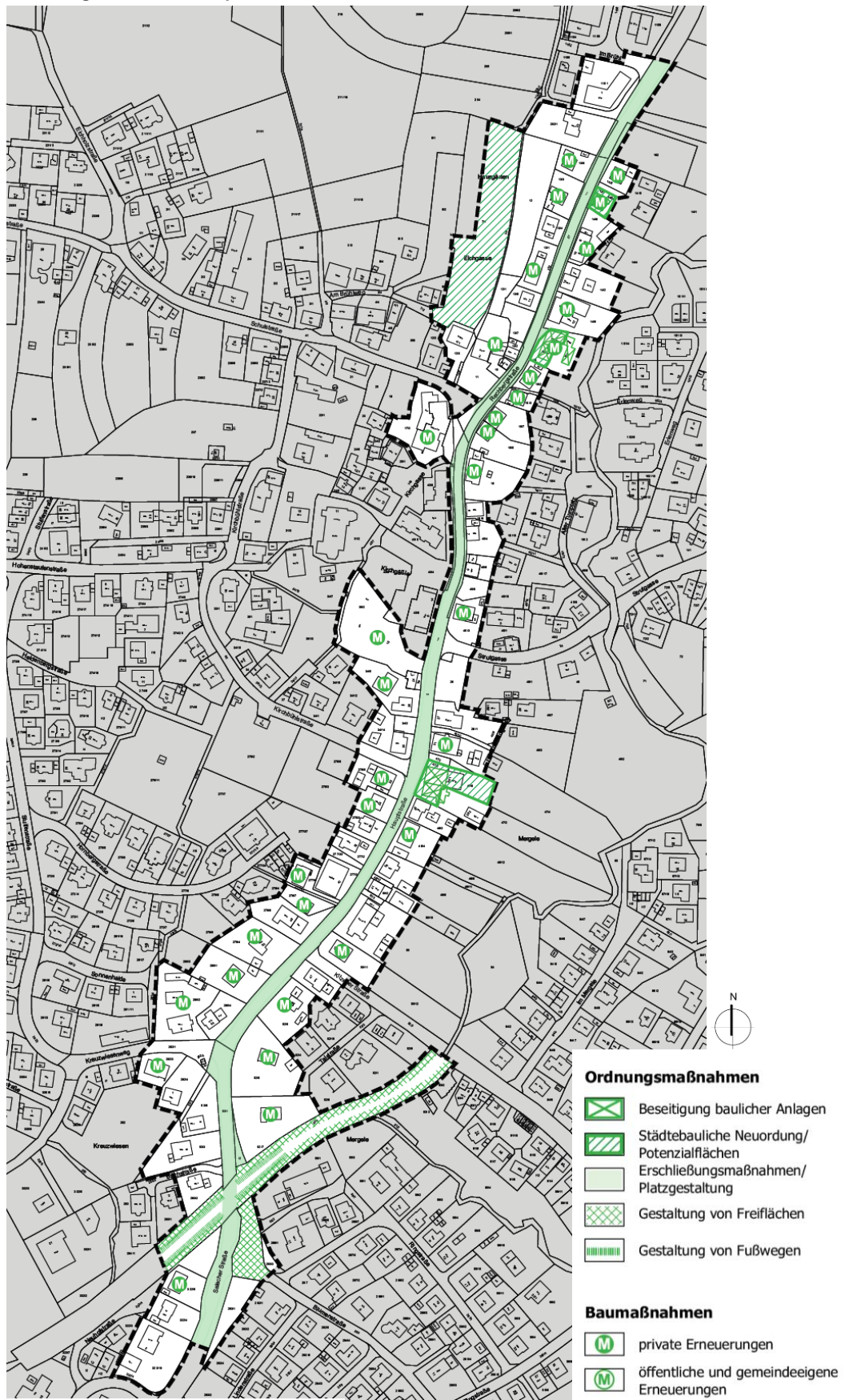
- Sicherung der Gebäudesubstanz
- Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse u.a. durch Grundrissänderungen
- energetische Maßnahmen als Beitrag zum Klimaschutz und der Ressourcenreduktion

Abbildung 45: Plan Neuordnungskonzept



Quelle: KE

Abbildung 46: Maßnahmenplan



Quelle: KE

6 Kosten/Förderung

6.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan sind alle wesentlichen Vorhaben dargestellt, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet erforderlich sind.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt diese Maßnahmen.

Die Übersicht ist nach den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien des Landes (StBauFR) gegliedert und enthält die voraussichtlich förderfähigen Kosten (T€).

Kostengruppe	Gesamtkosten in T€	anfallend 2021 in T€	anfallend 2022 in T€	anfallend 2023 in T€	anfallend bis Ende BWZ in T€
AUSGABEN					
Vorbereitende Untersuchungen	10	10	0	0	0
Weitere Vorbereitung	50	10	10	10	20
Grunderwerb	50	25	25	0	0
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.094	50	444	400	200
Baumaßnahmen	270	30	50	80	110
Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0
Vergütungen	50	10	10	10	20
Summe Ausgaben	1.524	135	539	500	350
EINNAHMEN					
Grundstückserlöse / sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	0	0	0	0	0
SALDO	1.524	135	539	500	3

6.2 Förderung

Über das Programm der städtebaulichen Erneuerung sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

6.2.1 Ausgaben

Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung, einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts, sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Gemeinde soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädi-

gung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, sodass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Gemeinde kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkierungsanlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 15.000,00 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Gemeinde kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000 € pro Wohnung gewährt werden.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

43

6.2.2 Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung ist für Grundstücke, die von der Gemeinde mit Sanierungsmitteln erworben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privat-wirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Erschließungsbeitragspflicht gem. § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

7 Grundsätze für den Sozialplan

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf die Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Gemeinde soll nach § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Das Ergebnis ist schriftlich darzustellen und ständig fortzuschreiben. Der eigentliche Sozialplan ergibt sich aus der Summe konkreter personen-, betriebs- und objektbezogener Hilfsmaßnahmen.

7.2 Allgemeine Grundsätze

Auf Grund des Verfahrensstandes und aus Datenschutzgründen können im vorliegenden Ergebnisbericht keine objektbezogenen Lösungsvorschläge aufgenommen werden. Es werden deshalb allgemeine Grundsätze für den Sozialplan aufgestellt.

- Wesentliches Sanierungsziel ist die Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet.
- Die Wohn- und Wohnumfeldqualität soll verbessert werden.
- Die Durchführung von Einzelmaßnahmen der Sanierung wird auf Grund freiwilliger Vereinbarungen mit den Betroffenen angestrebt. Von der Ausübung gesetzlicher Rechte soll abgesehen werden, wenn die Sanierungsziele in absehbarer Zeit durch private Mitwirkung erreicht werden können.
- Mögliche Beteiligungsformen der Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele sind:
 - Umbau/Modernisierung von Gebäuden soweit möglich, u. U. mit finanzieller Hilfe aus dem Sanierungsprogramm durch Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.
 - Die Eigentümer führen selbst den Abbruch zu beseitigender Gebäude sowie die Neubebauung der Grundstücke im Sinne des Neuordnungskonzepts durch. Die Regelung von Entschädigungsansprüchen erfolgt auf Grund von Verträgen über Ordnungsmaßnahmen mit der Gemeinde (Erstattung von Abbruchkosten, Substanzverluste, Umsetzungskosten, Verlagerungskosten u. a.).
- Bei Betriebsverlagerungen ist als Hilfe neben einer individuellen Beratung die Möglichkeit der Gewährung einer Betriebsverlagerungsentschädigung, des Weiteren bei Härten durch Kündigung von Nutzungsverhältnissen die Möglichkeit zur Gewährung eines Härteausgleichs nach § 181 BauGB zu prüfen.
- Wenn eine sanierungsbedingte Umsetzung von Bewohnern nicht vermeidbar ist, sollen die sozialen Verhältnisse bei der Ersatzwohnraumbeschaffung berücksichtigt werden. Bei Umzügen von Bewohnern kommt neben der Hilfestellung bei der Suche einer Ersatz-/Zwischenunterkunft die Gewährung von Umzugskostenerstattung bei Eingriffen nach § 182 BauGB in Mietverhältnisse in Frage. Des Weiteren bei Härten durch Kündigung von

Nutzungsverhältnissen und Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Gewährung von Härteausgleich nach § 181 BauGB.

- Für die einzelnen Betroffenen sind frühzeitig Sozialpläne nach § 180 BauGB aufzustellen und entsprechend der Entwicklung der Sanierungsdurchführung jeweils in Erörterungen mit den Betroffenen fortzuschreiben. Mögliche Sozialmaßnahmen sind auf Grundlage der Sozialplangrundsätze entsprechend ihrer Notwendigkeit in die Wege zu leiten, um auf diese Weise benachteiligte Sanierungsbetroffenen in dem notwendigen und gebotenen Umfang die erforderliche Hilfe zuteil werden zu lassen.
- Im Rahmen der jeweiligen Fortschreibung der Sozialpläne sind die Betroffenen fortlaufend in Bezug auf Förderbestimmungen, Zweckmäßigkeit von Maßnahmen, Beschaffung von Ersatzräumen und -wohnungen und die einzelnen, sie betreffenden Maßnahmen und Änderungen zu betreuen und zu beraten.

8 Sanierungsverfahren

8.1 Allgemeines

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Verfahren (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren).

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets muss sich die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

8.2 Das vereinfachte Verfahren

Die Gemeinde muss gem. § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umliegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt ist nicht möglich (keine Preiskontrolle). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung; nach § 142 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss
 - von § 144 Abs. 1 BauGB
Genehmigung von Vorhaben nach § 14 Abs. 1, Vereinbarungen über schuldrechtliche Verträge den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes,
 - von § 144 Abs. 2 BauGB
Genehmigung rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung eines grundstücksbelastenden Rechts, schuldrechtlicher Vertrag zur Verpflichtung eines der o. g. Rechtsgeschäfte, Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, Teilung eines Grundstückes,
 - oder von § 144 BauGB insgesamt durchführen.

Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Gemeinde kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB für anwendbar erklären.

8.3 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren, muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sind auf Grund von Sanierungsmaßnahmen Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs. 1 BauGB).

- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

8.4 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

8.5 Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Hauptstraße“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,

- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Wie bereits eingangs erwähnt, kann das „vereinfachte“ Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ werden folgende allgemeine Sanierungsziele angestrebt:

- Sanierung privater Wohngebäude
- Aufwertung des öffentlichen Raums und der Durchfahrtsstraße
- Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Herstellung öffentlicher Stellplätze
- Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte (Aufenthalts- und Versorgungsfunktion)

Aus dem Neuordnungskonzept und den vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich:

Es sind keine umfangreichen bodenordnenden Maßnahmen wie Grunderwerb, Umlegung oder Erschließung geplant. Die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen ist gering und der von der Gemeinde beabsichtigte Grunderwerb wird wahrscheinlich nicht erschwert.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe bei den Grundstücken, insbesondere Grundstücke mit zu erhaltender Bausubstanz, eintreten, ist zum derzeitigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Das Auftreten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen kann jedoch auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ob überhaupt und in welcher Höhe Bodenpreissteigerungen zu erwarten sind, ist durch ein Gutachten zu ermitteln. Sind die ermittelten Ausgleichsbeträge dann niedriger als der Verwaltungsaufwand, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abgesehen werden.

Jedoch ist nach Vorgabe des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart, das umfassende Verfahren als Regelverfahren anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren kann lediglich in Ausnahmefällen angewandt werden.

Im Hinblick auf die ausdrückliche Empfehlung des Ministeriums für Landesentwicklung und des Regierungspräsidiums Stuttgart, wird die Durchführung im **umfassenden** Verfahren, unter Anwendung der §§ 144 und 145 BauGB empfohlen.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Hauptstraße“ in Ottenbach das „umfassende Verfahren“ mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

9 Ergebnis/Satzung

9.1 Ergebnis

Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen stellt fest, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen damit vor.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Das Neuordnungskonzept wird als Selbstbindungsplan für die städtebauliche Erneuerung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ beschlossen.
- Die nachfolgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ wird verabschiedet.

9.2 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ in Ottenbach

Nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach am 23.09.2021 die im Anhang befindliche Satzung beschlossen.

Anhang

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Hauptstraße“ in Ottenbach

Gemeinde Ottenbach

Satzung

über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes „Hauptstraße“ in Ottenbach

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach am 23.09.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Gemeinde Ottenbach wird das im Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 10.09.2021 abgegrenzte Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der abgegrenzten Fläche.

- (2) Das in Abs. 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Hauptstraße“.

- (3) Der in Abs. 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung/Bauamt während der Dienststunden eingesehen werden.
Der Bekanntmachung der Satzung ist zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans beigefügt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierung „Hauptstraße“ wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB wird **nicht** abgeschlossen.
- (2) Die Sanierung soll bis zum 31.12.2030 abgeschlossen sein.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Ottenbach, den

Oliver Franz
Bürgermeister

Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

-eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
-nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Gemeindeverwaltung Ottenbach geltend zu machen.

Gemeinde Ottenbach
Vorbereitende Untersuchungen „Hauptstraße“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



VU Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße", Gemeinde Ottenbach
Oßwald, Fabian An: manuel.steuer@lbbw-im.de 21.06.2021 13:40

Sehr geehrter Herr Steuer,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.06.2021 kann ich Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Salach zu oben genanntem Vorhaben der Gemeinde Ottenbach keine Anregungen oder Einsprüche vor zu bringen hat. Wir wünschen der Gemeinde Ottenbach ein gutes Gelingen der Maßnahme und wohlwollende Behandlung durch die fördermittelgebenden Stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Oßwald, Dipl.-Ing. (FH)
Leiter der Bauverwaltung



Gemeinde **Salach**

Gemeinde Salach	Telefon:	(07162) 40 08 - 50
Rathausplatz 1	Fax:	(07162) 40 08 - 950
73084 Salach	E-Mail:	f.osswald@salach.de

Besuchen Sie unsere Website: www.salach.de

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie auf
<https://www.salach.de/Datenschutz>

EVF GmbH & Co. KG · Postfach 440 · 73004 Göppingen

Großseislinger Straße 30
73033 Göppingen
www.evf.de
Telefon 07161 - 6101-273
Telefax 07161 - 6101-499
E-Mail bebauungsplan@evf.de
Hanna Post
22.06.2021

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 103023
70026 Stuttgart

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu den vorbereitenden Untersuchungen in Ottenbach, Hauptstraße und Rechbergstraße.

Die EVF unterhält in der Rechberg- und Hauptstraße Gasversorgungsleitungen. Zurzeit sind keine Instandhaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen in dem von Ihnen beschriebenen Bereich geplant. Eventuell findet eine Nachverdichtung der Hausanschlussleitungen im Zuge der Baumaßnahme statt.

Die genaue Trassenlage können Sie dem angehängten Bestandsplan entnehmen.

Sollten Umlegungsarbeiten aufgrund der Sanierungsmaßnahme nötig werden, möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass Arbeiten an der Gashauptleitung nur außerhalb der Heizperiode (Mai bis Oktober) durchgeführt werden können.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre EVF

i.A. H. Post

Anlage



	Energieversorgung Filstal			Großeislinger Straße 30 73033 Göppingen Telefon 07161-6101-177 internetplanauskunft@evf.de www.evf.de
	Planauskunft: Ottenbach, Ortsdurchfahrt			
	Planwerk: Alles		Maßstab: 1 : 2000	
	Gültigkeit der Planauskunft 1 Monat Hinweis zum Schutz unterirdischer Leitungen beachten			Stand: 22.06.2021 Ersteller: Post, Hanna



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße" in Ottenbach,; Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB
Neubauer Hans-Jürgen An: 'manuel.steuer@lbbw-im.de' 22.06.2021 09:43

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Ottenbach liegt außerhalb unseres Versorgungsbereichs.

Seitens der Netze BW GmbH gibt es zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme keine Anmerkungen
oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Hans-Jürgen Neubauer
Netzplanung

Netze BW GmbH
Hahnweidstraße 44 73230 Kirchheim unter Teck

Telefon +49 7021 8009 -59232 Fax +49 7021 8009 -59200 h.neubauer@netze-bw.de www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell

Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.netze-bw.de/datenschutz.



Ottenbach: Vorbereitende Untersuchung "Hauptstraße" - Stellungnahme
Jahnz Barbara An: 'manuel.steuer@lbbw-im.de' 16.07.2021 15:55

Stellungnahme zur Vorbereitenden Untersuchung „Hauptstraße“ in Ottenbach
Verfahren gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrter Herr Steuer,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.
Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen
Barbara Jahnz

Barbara Jahnz
Referentin für Regional- und Bauleitplanung

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel. 0711 22759-41
Fax. 0711 22759-70
Mail: jahnz@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org



terrannets bw

terrannets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 10 30 23
70026 Stuttgart

terrannets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terrannets-bw.de
www.terrannets-bw.de

j.mashingaidze@terrannets-bw.de
T +49 711 7812-2065
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
23.06.2021	1/1	Manuel Steuer	18.06.2021	Dp-Mas Dn 210623_4

**Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße"
in Ottenbach
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB
Planauskunft (gilt nur für rot markierten Bereich)
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terrannets bw GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben.

In dem bezeichneten Gebiet (**gilt nur für rot markierten Bereich**) liegen keine Anlagen der terrannets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen
terrannets bw GmbH

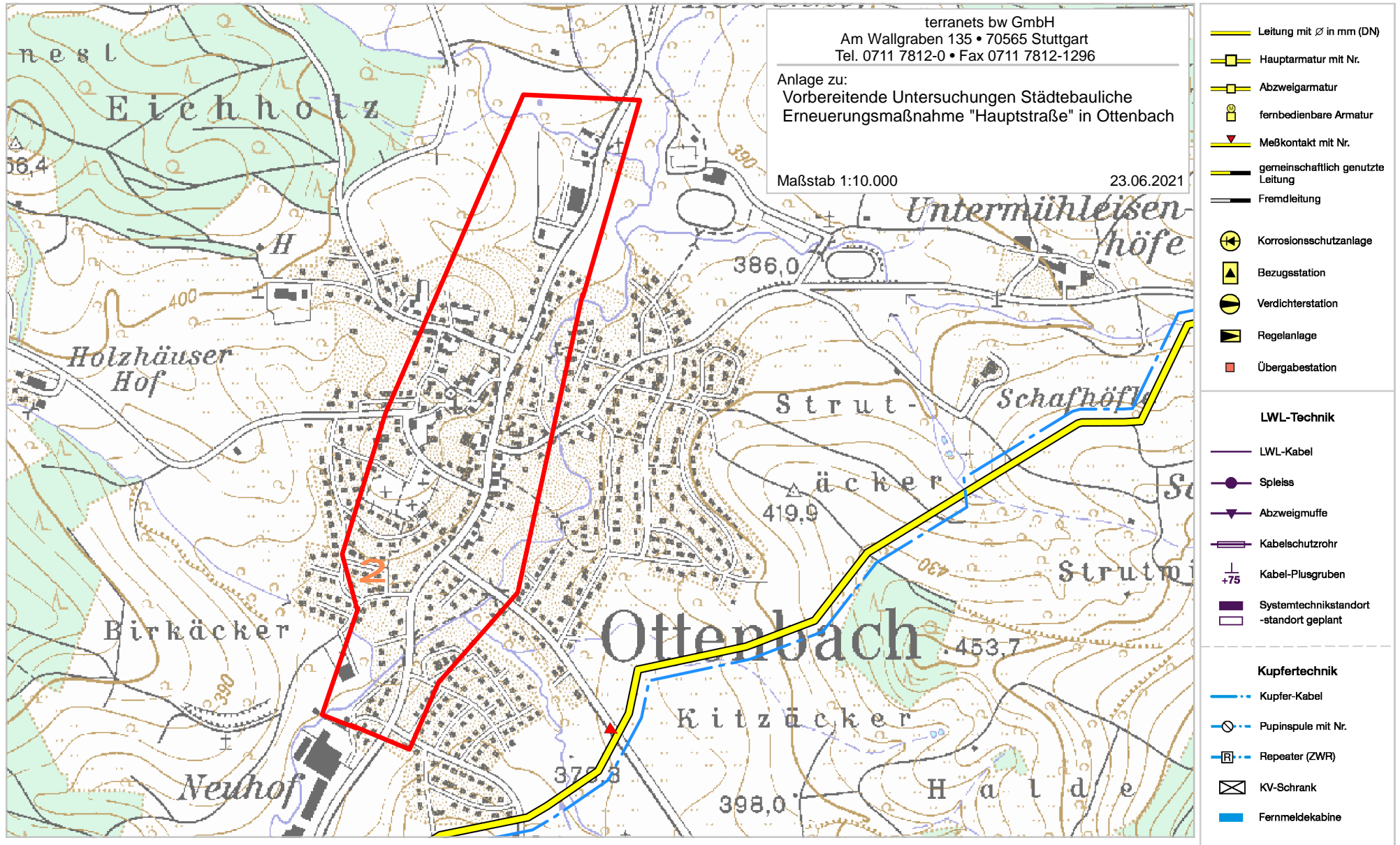
i.V.
Alexander Hirschfeld
Planung und Bau

i.A.
Josephine Mashingaidze
Planung und Bau

Anlagen
Übersichtsplan



terranets bw



Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.

stauferwerk GmbH & Co. KG · Bahnhofstraße 15 · 73054 Eisingen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Herrn Steuer
Postfach 10 30 23
70026 Stuttgart

Name Lukas Geiger
Bereich Netzplanung
Telefon 07331 209234
E-Mail Lukas.Geiger@stauferwerk.de
Datum 25.06.2021

**Vorbereitende Untersuchungen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 18.06.2021 haben Sie uns den Plan für die Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach zur Stellungnahme zugesandt.

Das Stauferwerk beabsichtigt eine Mitverlegung von Nieder- und Mittelspannungskabel entlang der Hauptstraße. In der Rechbergstraße möchten wir die Niederspannungsfreileitungen verkabeln und die betroffenen Gebäude in Zukunft über einen Erdkabelanschluss versorgen.

Wir bitten weiterhin um Mitteilung der laufenden Planungen.

Unsererseits bestehen keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Stauferwerk GmbH & Co. KG

i.A.



Lukas Geiger



Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaul. Erneuerungsmaßnahme
"Hauptstraße" in Ottenbach - Beteiligung nach § 139 BauGB
Rautland Michael An: manuel.steuer@lbbw-im.de 28.06.2021 12:41

Sehr geehrter Herr Steuer, sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Beteiligung der Stadt Donzdorf mit Ihrem Schreiben vom 18.06.2021.

Die Stadt Donzdorf hat zu der Erneuerungsmaßnahme in Ottenbach keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen bzw. sanierungsbedeutsame Maßnahmen dort geplant.

Wir wünschen dem Verfahren viel Erfolg.

Freundliche Grüße

StadtDonzdorf



Michael Rautland
Baurechtsamt
Schloss 1 - 4
73072 Donzdorf
Telefon 07162/922-100
Telefax 07162/922-522
E-Mail: michael.rautland@donzdorf.de
www.donzdorf.de



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Herr Manuel Steuer
Postfach 10 30 23
70026 Stuttgart

Bearbeiter(in): Herr Weyh
Abteilung: Order Entry
Direktwahl: +49 561 7818-141
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-29523

Datum

Seite 1/2

30.06.2021

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße in Ottenbach

Sehr geehrter Herr Steuer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Vodafone BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vodafone BW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951



Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Vodafone BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

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.

Freundliche Grüße
Order Entry Vodafone



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der **Planauskunft Vodafone:**
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>
oder **Fax: 0900/111 1140** (10 Euro pro Anfrage) die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das

Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßseisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.



- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Vodafone

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.

**Meldung von Kabelschäden
und anderen Vorkommnissen:**

Vodafone (für NRW, Hessen und BW)

Telefon: 0800 888 87 19

Kontaktdaten

Planauskunft:

Vodafone NRW GmbH

Planauskunft NRW, Hessen, BW
Michael-Schumacher-Str. 1
50170 Kerpen

E-Mail: Planauskunft@unitymedia.de

Fax: 02273 5947-0782 (10 Euro pro Anfrage)



Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer
	Abzweigkasten mit Nummer
	Batterieschacht mit Nummer
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt
	Muffentrog
	Rohrtrassenende
	Rohrtrassenunterbrechung
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube
	Säule
	Verbindungsstelle
	Fitting/Rohrverbinder
	Rohrtrasse
	Erdkabeltrasse
	Oberirdische Kabeltrasse

	Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Schutzrohr (ON 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Hauseinführung

Länge von A bis B
Beachte
Schnittzeichnung
(HDD-84,5-4XDN125)
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)
Ggf. Bohrprotokoll anfordern



Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoff
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungsstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmerksteine
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspeisepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspeisung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sa-

chen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unbeberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

weiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone Services GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber-Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Fax.: 0900 111 11 40 (10 Euro/Anfrage)
E-Mail (nicht für Plananfragen):
Planauskunft@unitymedia.de
Anschrift (nicht für Plananfragen):
Vodafone NRW GmbH, Planauskunft
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den je-



1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sa-

chen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber-Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Fax.: 0900 111 11 40 (10 Euro/Anfrage)
E-Mail (nicht für Plananfragen):
Planauskunft@unitymedia.de
Anschrift (nicht für Plananfragen):
Vodafone NRW GmbH, Planauskunft
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

Sitz der Unternehmen:

Vodafone BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vodafone Services GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln



Schwäbisch Gmünd
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Eingegangen am

12. Juli 2021

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Stadtverwaltung Postfach 19 60 73509 Schwäbisch Gmünd

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 103032
70026 Stuttgart

stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de

Ihr Schreiben

Unser Zeichen 2.60.1 Hei
Ihr Gesprächspartner Frau Heinle
Zimmer Nr. 3.01
Telefon 07171 603 - 6112
Telefax 07171 603 - 6199

Datum 07.07.2021

Vorbereitende Untersuchungen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

- Ihr Schreiben vom 18.06.2021


Sehr geehrter Herr Hilsheimer,
sehr geehrter Herr Steuer,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt.

Seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd werden keine Einwände oder Belange im Rahmen der eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB vorgebracht.

Wir begrüßen diese Entwicklung und wünschen der Gemeinde Ottenbach weiterhin viel Erfolg und alles Gute für ihre Zukunft.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Gmünder Rathaus


Gerhard Hackner
Amtsleiter

Konten der Stadtkasse:
Kreissparkasse Ostalb
IBAN: DE75614500500440000141; BIC: OASPDE6AXXX
VR-Bank Ostalb
IBAN: DE20614901501105200000; BIC: GENODES1AAV

Telefonzentrale 07171 603-0
Telefax (zentral) 07171 603-1019
stadtverwaltung@schwaebisch-gmuend.de
<http://www.schwaebisch-gmuend.de>

Öffnungszeiten:
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Mo - Mi 14.30 - 16.30 Uhr
Do 14.30 - 18.00 Uhr





LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Stuttgart**
Land-/Stadtkreis: **Göppingen, Kreis**
Gemeinde: **Ottenbach**
Gemarkung: **Ottenbach**

Ausdruck: 11.07.2021

-
- 11M** Am Brühlweg 2, 4, 8, 10, Hauptstraße 2, 3, 17, 18, 19, 21, 23, 27, **P***
Kirchbühlstraße 18, 20, 22, 24, Kirchgasse 4, 6, 10, 11, 12, 12/1, 13, 14,
Rechbergstraße 3, 5, 7, 10, 11, Schulstraße 2, 3, 4, 4/1, 7, 8, 9, 16, 22,
24, Strutgasse 3, 5, 14, 14/1
Flst.Nr. 0-1/2, 0-1/3, 0-1/6, 0-2, 0-2/3, 0-2/5, 0-3/2, 0-3/3, 0-3/4, 0-4, 0-4/4,
0-6/4, 0-6/5, 0-7/4, 0-9-11, 0-12/2, 0-12/3, 0-12/4, 0-13/2, 0-13/6, 0-13/7,
0-14/9, 0-16, 0-17/2, 0-17/3, 0-18, 0-20-22, 0-22/1, 0-24, 0-24/1, 0-24/2,
0-24/3, 0-24/4, 0-24/5, 0-24/6, 0-25/1, 0-28, 0-28/1, 0-28/3, 0-28/4, 0-28/5,
0-28/6, 0-28/7, 0-29, 0-31/2, 0-31/3, 0-32, 0-32/1, 0-33/1, 0-34/7, 0-34/8,
0-34/16, 0-36/2, 0-37, 0-37/1, 0-37/2, 0-40/1, 0-40/2, 0-40/3, 0-41, 0-43/4,
0-43/5, 0-45/1, 0-45/2, 0-45/7, 0-45/10, 0-45/18, 0-46/1, 0-46/10, 0-47/4,
0-72/6, 0-72/7, 0-72/8, 0-85, 0-148, 0-236/5, 0-390-391
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Ottenbach

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsass-Straße 31
70174 Stuttgart

Esslingen 13.07.2021
Name Lucas Bilitsch
Durchwahl 0711 904-45170
Aktenzeichen

– Versand per E-Mail –

 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße" in Ottenbach

Sehr geehrter Herr Steuer,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am o.g. Sanierungsgebiet in Ottenbach.

Nach fachlicher Prüfung werden Belange der Denkmalpflege in folgenden Bereichen berührt:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des historischen Ortskerns von Ottenbach. In diesem Bereich haben sich zwar einige ältere Gebäude erhalten. Ihre historische Bausubstanz ist jedoch überwiegend überformt, zum Teil sogar sehr stark.

Lediglich die nachfolgenden, innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets befindlichen Objekte, erlangen die Qualitäten eines Kulturdenkmals:

Wegekreuz, Rechbergstraße 13 (bei), Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Holzkreuz mit Dreipassenden und Wetterschutz, Corpus 19. Jahrhundert

Das nördlich des alten Ortskerns von Ottenbach aufgestellte Kruzifix ist ein anschaulich überliefertes Beispiel dieses für überwiegend katholische Gegenden kennzeichnenden Typus religiöser Flurdenkmale.

Schulstraße 4, 4/1, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Hofanlage, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach, massives Erdgeschoss, Fachwerk-Obergeschoss, dreifach vorkragender Giebel, 1681/82 (d); Stall- und Scheunengebäude, Fachwerkgebäude mit Ziegelausfachung, 19. Jahrhundert.

Mit dem im späten 17. Jahrhundert errichteten stattlichen Einhaus und der späteren Erweiterung zur einer Hofanlage mit separaten Ökonomiegebäuden dokumentiert das Anwesen die agrarwirtschaftliche Entwicklung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts.

Die genaue Lage der Kulturdenkmale können Sie der nachfolgenden Kartierung entnehmen:



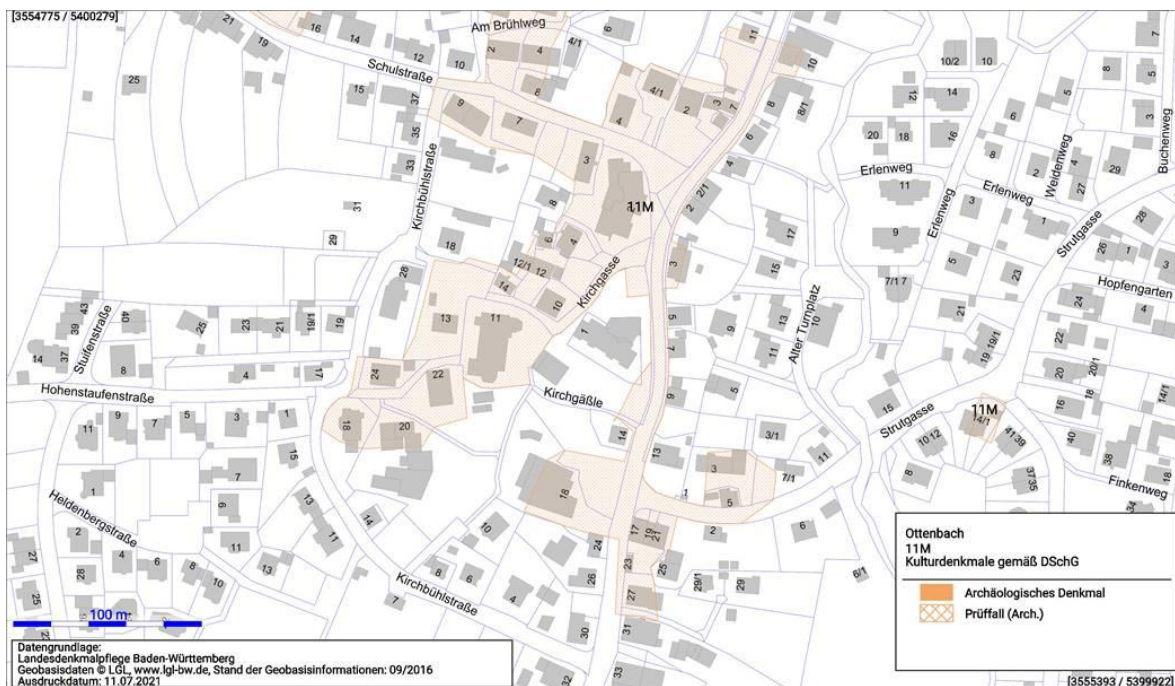
Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind archäologische Verdachtsflächen mitzuteilen:

- **Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Ottenbach** (Prüffall, Listen-Nr. 11M)

Zur Abgrenzung siehe die nachstehende Kartierung.



Nach der landesgeschichtlichen Forschung dürfte die Besiedlung Ottenbachs im Zuge der Herrschaftsbildung der umliegenden stauferzeitlichen Burgen, in der Spätphase der sog. jüngeren Ausbauzeit (9.-13. Jh.) erfolgt sein. In schriftlichen Quellen wird der Ort erstmals über seine 1275 im liber decimationis des Bistums Konstanz erwähnte Kirche fassbar. Ob ein Rupertus de Otinbach, der in einem Nekrologeintrag des Klosters Lorch wohl noch im 13. Jahrhundert Erwähnung findet, auf ein hier ansässiges Ortsadelsgeschlecht bezogen werden kann, muss bislang als nicht hinreichend gesichert gelten.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Siedlungsbereiche von Ottenbach (11M) kann daher im Zuge von Bodeneingriffen grundsätzlich mit heimatgeschichtlich relevanten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, die Aufschluss über die ältere Besiedlungsgeschichte und der örtlichen Sachkultur geben können. Dabei handelt es sich um bedeutende Primärquellen der nach anderen Quellengattungen nicht mehr greifbaren älteren Ortsgeschichte.

Denkmalbestand und –wertigkeit muss jedoch im Einzelfall noch geprüft werden. Abbrüche, Erdeingriffe und flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen des historischen Ortskerns bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de), eingereicht werden.

Für die außerhalb der mitgeteilten archäologischen Relevanzbereiche liegenden Areale wird ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie darum, die genannten Kulturdenkmale und die Hinweise zur Archäologie nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch
(Planungsberatung städtebauliche Denkmalpflege)



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Stuttgart**

Land-/Stadtkreis: **Göppingen, Kreis**

Gemeinde: **Ottenbach**

Ausdruck: 20.09.2021

Brühlhof

Brühl (Gewann) (Flst.Nr. 0-623/2)

Wegekreuz, Holzkreuz mit Wetterschutz, Christuscorpus, darunter
Marienfigur 19. Jahrhundert, Kreuz 20. Jahrhundert

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Feuerleshof

Feuerleshof 1 (Flst.Nr. 0-978/2)

Wohnstallhaus, zweigeschossig, verputzt, einseitig abgewalmtes
Satteldach, massives Erdgeschoss, Fachwerk-Obergeschoss und
Walmdach-Zwerchhaus, im Kern 16. Jahrhundert

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Jackenhof

Jackenhof 1 (bei) (Flst.Nr. 0-611/2)

Sühnekreuz, Sandstein, wohl 16./17. Jahrhundert

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Kitzen

Kitzen 7 (Flst.Nr. 0-877/1)

Wohnstallhaus, zweigeschossig, weitgehend verputzt, Satteldach, § 2
massives Erdgeschoss, Fachwerk-Obergeschoss, Ostgiebel
Zierfachwerk, über profilierten Schwellen dreifach vorkragend,
Westgiebel mit Schmuckschieferverkleidung, am beschnitzten
Eckpfosten bezeichnet 1583, 1706 (i), Schieferverkleidung um 1900

Kitzen 13 (Flst.Nr. 0-886/1)

Unterer Gruppenhof, bestehend aus: Wohnstallhaus, zweigeschossig, § 2
Satteldach, teilweise verputzt, massives Erdgeschoss, Fachwerk-
Obergeschoss, Giebel dreifach vorkragend, 17. Jahrhundert; Backhaus,
Backsteinbau mit Fachwerkgiebel und Satteldach, spätes 19.
Jahrhundert; Hl. Sebastian (aus abgegangener Hofkapelle), 16.
Jahrhundert

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Ottenbach

Kirchbühlstraße (Flst.Nr. 0-276/2)

Friedhofskreuz, wohl spätes 18. Jahrhundert § 2

Kirchbühlstraße (Flst.Nr. 0-274/6)

Wegekreuz, an Straßenkreuzung befindliches Holzkreuz mit gesägt-
profilierem Wetterschutz, Corpus Ende 19./Anfang 20. Jahrhundert § 2

Kirchgasse 11 (Flst.Nr. 0-31/2)

Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, verputzte Saalkirche mit Satteldach,
dreiseitig geschlossener Chor, quadratischer Westturm mit achteckigem
Glockengeschoß und Zwiebelhaube [§ 28], mittelalterlicher Bau,
umgebaut von Christoph Lutz, 1699/1701, quer angesetzter
Erweiterungsbau, Langhaus mit eingezogenem, dreiseitig
geschlossenem Chor [§ 2], von Hans Herkommer, 1930 § 28

Kitzwiesen (Gewann) (Flst.Nr. 0-854/1)

Bildstock, steinerner Stock mit Inschrift, reiche Reliefdarstellung
der Krönung Mariens, umgeben von Voluten und Engelsköpfen, 17.
Jahrhundert, renoviert 1785 § 2

Rechbergstraße 13 (bei) (Flst.Nr. 0-13/1)

Wegekreuz, Holzkreuz mit Dreipassenden und Wetterschutz, Corpus 19.
Jahrhundert § 2

Schulstraße 4, 4/1 (Flst.Nr. 0-12/2, 0-12/3)

Hofanlage, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach,
massives Erdgeschoss, Fachwerk-Obergeschoss, dreifach vorkragender
Giebel, 1681/82 (d); Stall- und Scheunengebäude, Fachwerkgebäude
mit Ziegelausfachung, 19. Jahrhundert § 2

Schulstraße 4/1

- siehe Schulstraße 4

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Unterer Mühleisenhof

Mühleisenhofweg (Flst.Nr. 0-708/2)

Wegekreuz, Holzkreuz mit Baldachin und Dach, Corpus wohl 19.
Jahrhundert

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Wannenhof

Wannenhof 1 (gegenüber) (Flst.Nr. 0-1057)

Kruzifix, breites Holzkreuz mit Wetterschutz, Corpus 19. Jahrhundert

§ 2

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Freiburg i. Br., 12.07.21
Durchwahl (0761) 208-3059
Name: Matthias Kostyra
Aktenzeichen: 2511 // 21-07002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorbereitende Untersuchungen - städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße", Gemeinde Ottenbach, Lkr. Göppingen
(TK 25: 7224 Schwäbisch Gmünd-Süd)**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.06.2021

Anhörungsfrist 16.07.2021

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im Plangebiet teilweise von quartärem Auenlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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) 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

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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.

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.

Matthias Kostyra



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

LBBW - Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Postfach 10 30 23

70026 Stuttgart

REFERENZEN Herr Manuel Steuer / Ihr Schreiben vom 18.06.2021
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER +49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de
DATUM 14.07.2021
BETRIFFT **Vorbereitende Untersuchungen**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Steuer,

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:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine konkreten Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Bezüglich der für die Breitbandversorgung im Sanierungsgebiet notwendigen Arbeiten finden aktuell Gespräche mit der Gemeinde Ottenbach statt.

Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Deckerstr. 41, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 999-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 14.07.2021
EMPFÄNGER LBBW - Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
SEITE 2

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

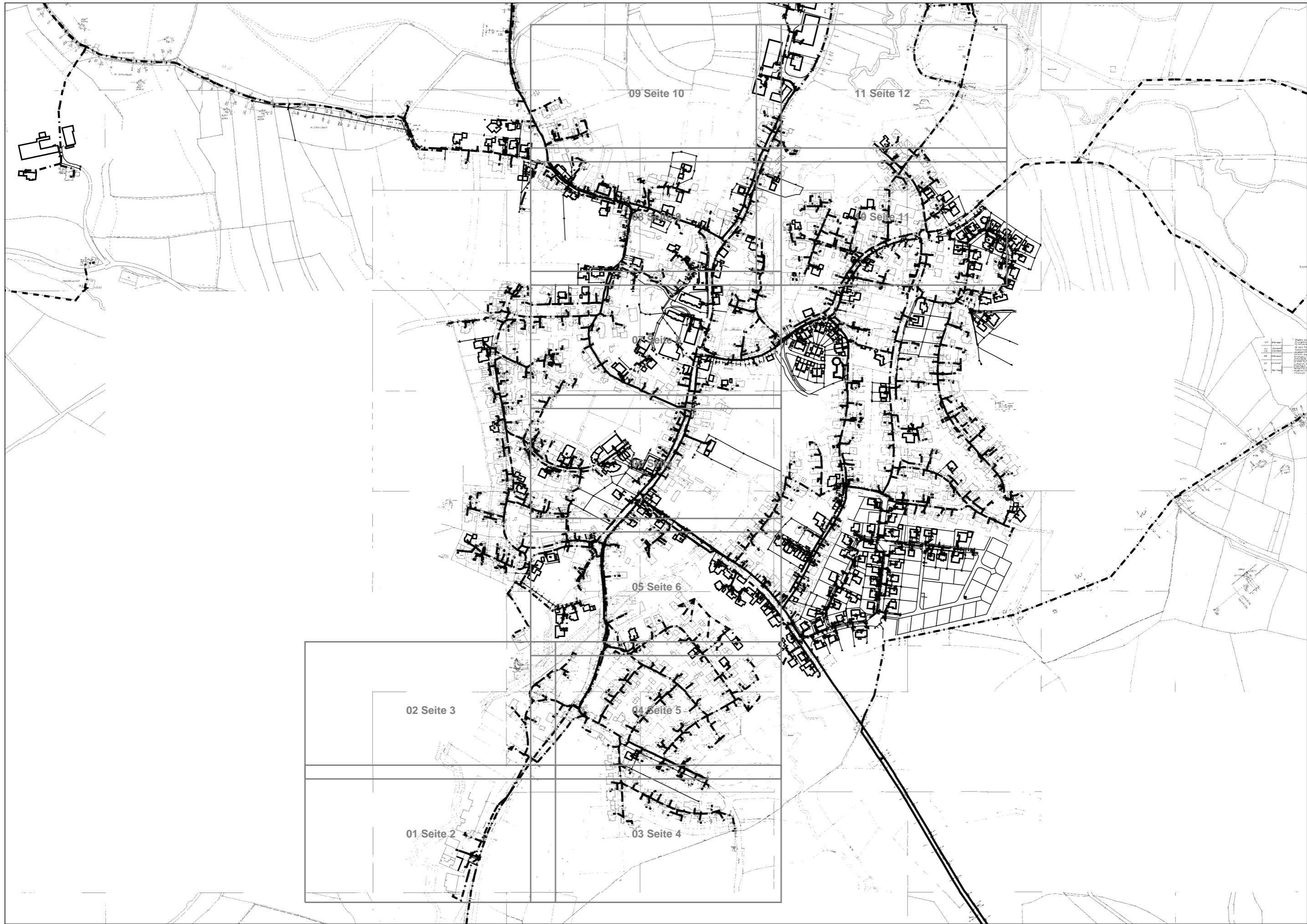
Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Mangold

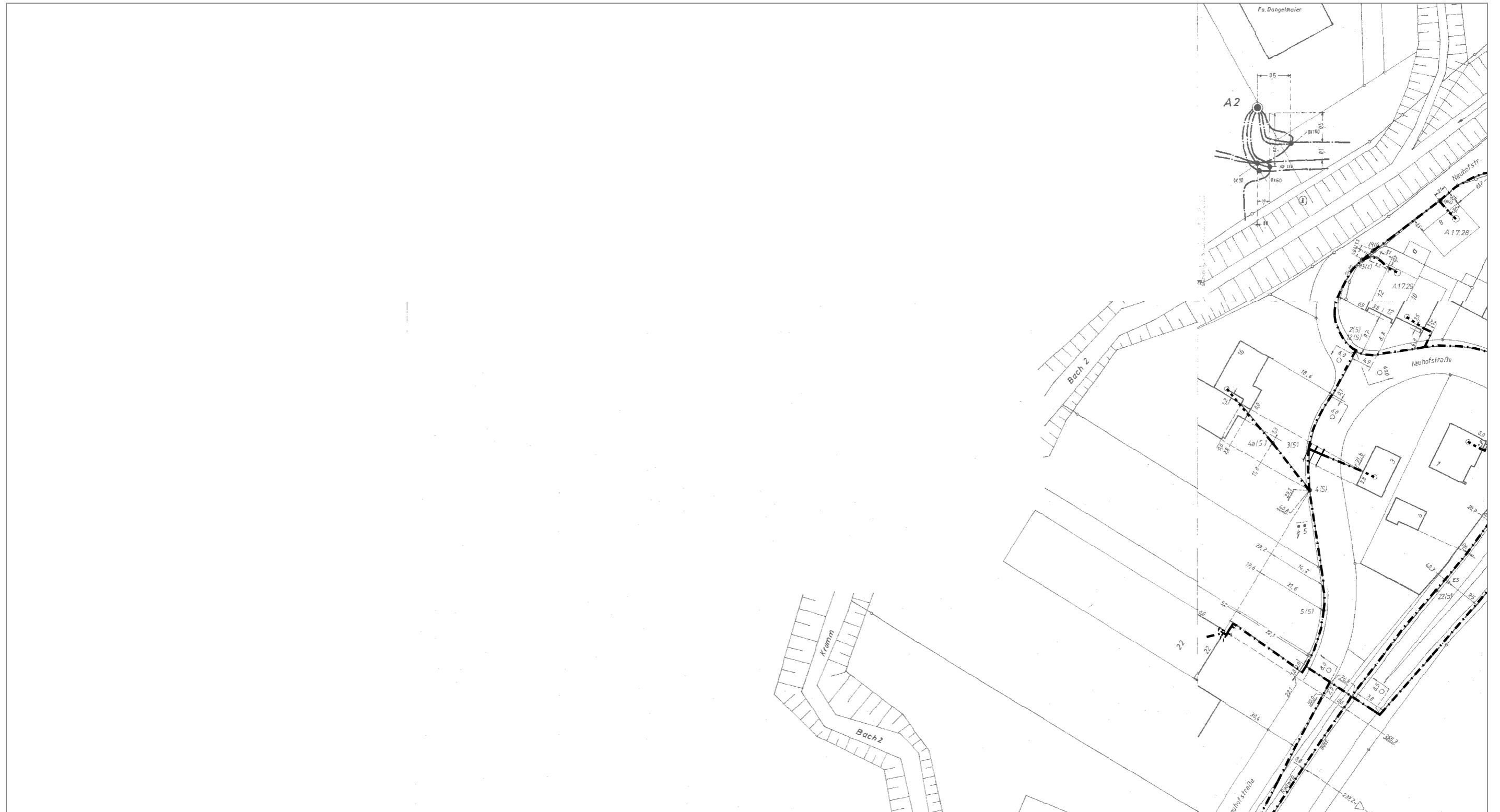
i.A.

Bernd Beck





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	2



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	3



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Hohenstaufen	AsB	2
Bemerkung:		VsB	7161A
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0
		Datum	06.07.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	4



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	5



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	6



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	7



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Hohenstaufen	AsB	2
Bemerkung:		VsB	7161A
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0
		Datum	06.07.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	8



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Hohenstaufen	AsB	2
Bemerkung:		VsB	7161A
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0
		Datum	06.07.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	9



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Südwest			
PTI	Stuttgart			
ONB	Hohenstaufen	AsB	2	
Bemerkung:	VsB	7161A	Sicht	Lageplan
	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
	Datum	06.07.2021	Blatt	10



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Hohenstaufen	AsB	2
Bemerkung:		VsB	7161A
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0
		Datum	06.07.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	11



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Hohenstaufen	AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7161A	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
		Datum	06.07.2021	Blatt	12



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 14.07.2021

Name Johanna Baron

Durchwahl 0711 904 -12139

Aktenzeichen RPS21-2434-175/2/2

(Bitte bei Antwort angeben)

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Versand erfolgt nur per Mail an:
manuel.steuer@lbbw-im.de

 VU "Hauptstraße" in Ottenbach

Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen –, der Abteilung 5 – Umwelt –, der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht werden die Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Ziel der Behebung von Straßenschäden und der Stärkung der Wohnfunktion im Innenbereich (Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden, Beseitigung von Leerständen) begrüßt. Derzeit sind keine Bedenken vorhanden.

Bei der weiteren Planung ist generell Folgendes zu beachten:

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind lediglich

als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Mobilität, Verkehr, Straßen

Die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 42, sind nicht betroffen, da es sich hier um Kreisstraßen handelt.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224,

Aus Sicht von Referat 46.2 (Luftrecht) bestehen gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in der Gemeinde Ottenbach keine Bedenken.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Findling, Tel. 0711 904-14631

Umwelt

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.

- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links:
<https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html>
<https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/> (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. <http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich)).
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefasaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Obwohl für das Nachstehende eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist, möchten wir folgende Hinweise geben:

Im Osten grenzt das FFH-Gebiet 7224-311 „Rehgebirge und Pfuhlbach“ an. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier-

und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de

Frau Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ Sabine.Zipper@rps.bwl.de

Denkmalpflege

Die Stellungnahme der Abteilung 8 hat Ihnen Herr Bilitsch am 13.07.2021 separat zugesandt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, lucas.bilitsch@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach zu senden.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

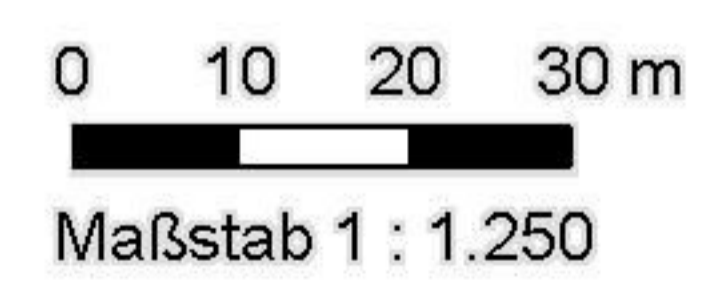
gez. Johanna Baron



 Untersuchungsgebiet

- pot Stallgebäude (ALKIS)
-  Wohnhaus (42)
 -  Wohn- und Wirtschaftsgebäude (0)
 -  Stall (4)
 -  Scheune und Stall (1)
 -  Wirtschaftsgebäude (6)

Ottenbach Mitte
Tierhaltungen und
Nebenanlagen
28.06.2021




Grundlage:
 - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL,
 www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



 Untersuchungsgebiet

pot Stallgebäude (ALKIS)

 Wohnhaus (14)

 Wohn- und Wirtschaftsgebäude (0)

 Stall (0)

 Scheune und Stall (0)

 Wirtschaftsgebäude (1)

Ottenbach Nord
Tierhaltungen und
Nebenanlagen
28.06.2021

0 5 10 m

Maßstab 1 : 575

Grundlage:
- Räumliches Informations- und
Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

© LUBW, LGL

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 103023
70026 Stuttgart

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße“ in Ottenbach Vorbereitende Untersuchungen

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz / Herr Spitz, Tel. 202-2264

Aufgrund des sehr frühen Planungsstandes können nur oberflächliche Hinweise gegeben werden.

Das Gewässerbett und das bachbegleitende Gehölz der Krumm gehören zum FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“. Ein Teil des Gebietes liegt laut Lageplan vom 31.03.2021 im Untersuchungsgebiet (Flst. 50/1 Ottenbach). Der betroffene Bereich erfüllt die Kriterien gegebenenfalls betroffener Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie nicht.

Ein kleinerer Teil des Begleitgehölzes der Krumm ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) als Feldgehölz geschützt (vgl.

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2aGtraOwDWblmZM7wuQWB3>).

Dieser Bereich darf nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Gehölzbestand entlang der Krumm kann europäischen Vogelarten oder Fledermausarten, aber auch totholzbewohnenden Käferarten als Lebensraum und Nahrungshabitat dienen. Insbesondere alte Bäume mit Baumhöhlen oder einem hohen Anteil an Totholz können als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Geschlossene Gehölzbestände können als Leitstruktur für nachts jagende Fledermäuse dienen. Da gegebenenfalls betroffene streng geschützte Arten den engen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG unterliegen, wären im Vorfeld von Eingriffen in den Gehölzbestand entsprechende Untersuchungen anzustellen, die in Art und Umfang mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen wären. Zusätzlich wird



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Datum
15.07.2021

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen
Frau Hauerstein

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer
316

Telefon
07161 202-2117

Telefax
07161 202-2190

E-Mail
bauamt@lkgp.de

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-1199
www.landkreis-goeppingen.de

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GOPS DE 6G

USt-ID:
DE145469354

Informationen zum Datenschutz:
www.lkgp.de/ds-info

auf die Gehölzschonzeit nach § 39 Absatz 5 Nummer 2 verwiesen (kein Eingriff in Gehölze zwischen Anfang März und Ende September).

Für eventuell geplante Veränderungen an Bestandsgebäuden gelten ähnliche Voraussetzungen. Da bestimmte Fledermaus- oder europäische Vogelarten insbesondere ältere Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen können, sind vor Durchführung einer Veränderung entsprechende Untersuchungen anzustellen. Auch diese sind in Art und Umfang mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um möglichst frühzeitig auf gegebenenfalls entstehende artenschutzrechtliche Konflikte reagieren zu können, wird empfohlen, zunächst einen „Fachbeitrag zum Artenschutz“ zu verfassen, welcher aus einer Habitatpotentialanalyse und ergänzenden Planungshinweisen besteht. Die Habitatpotentialanalyse erfasst die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten und stellt sie dar. Die Planungshinweise zeigen die weiteren Optionen auf. Empfohlen wird, als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte streng geschützter Arten in Frage kommende Bereiche nach der Eignung zu kategorisieren (z.B. „keine oder geringe Eignung, Eingriff möglich“, „mäßige Eignung, Eingriff ausgleichbar“, „hohe Eignung, Eingriff vermeiden“). Darüber hinaus sollen Ansatzpunkte für gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sowie zur Flächenverfügbarkeit für die Umsetzung enthalten sein. Ein solches Konzept wäre nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde geeignet, ein stimmiges Konzept für die Entwicklung der Ortskerns zu entwickeln und artenschutzrechtliche Hürden bereits auf der Planungsebene zu mindern oder zu umgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind.

Es wird angeregt, dass Oberflächen wo möglich wasserdurchlässig hergestellt werden, sodass ein Teil des fallenden Niederschlages für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Ferner wird angeregt zu prüfen, ob bestehende vollversiegelte Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden können.

Bei Grünanlagen soll auf artenreiches, extensives Saatgut Wert gelegt werden. Die blütenbunten Flächen tragen dann zum Erhalt einer artenreichen Insektenfauna bei und der Pflegeaufwand der öffentlichen Anlagen hält sich gegenüber anderen Maßnahmen in Grenzen. Es wird angeregt zu prüfen, ob gebietsheimisches Saat- oder Pflanzgut verwendet werden soll.

Weiter wird angeregt zu prüfen, inwieweit weitere innerörtliche Teile der Krumm in die Planung mit aufgenommen und aufgewertet werden können. Entwicklungsmaßnahmen, die zu einer naturnahen Gewässermorphologie und der Durchgängigkeit beitragen, wären, soweit sie nicht öffentlich gefördert sind, prinzipiell als (baurechtliche) Ökokontomaßnahmen anerkennungsfähig. Hierbei könnte Wert auf das ausweislich des Managementplans für das FFH-Gebiet vorhandene Entwicklungspotential der Krumm bezüglich der Groppe gelegt werden.

Oberflächengewässer / Herr Müller, Tel. 202-2226

Innerhalb der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme befindet sich das Gewässer II. Ordnung Krumm. Im abgegrenzten Untersuchungsgebiet ist die Krumm in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit sehr stark beeinträchtigt. Die Gewässersohle und -ufer sind größtenteils mit Granitpflastersteinen ausgelegt und ein Sohlenbauwerk unterbindet die gewässerökologische Durchgängigkeit. Die Gemeinde ist verpflichtet, naturferne Gewässer in einen naturnahen Zustand zu überführen (vgl. allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung in den §§ 6, 27 und 39 Wasserhaushaltsgesetz [WHG] sowie im § 12 Wassergesetz Baden-Württemberg [WG]).

Städtebauliche Erneuerungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sollen gemäß § 136, Abs. 4, Ziffer 3 BauGB dazu beitragen, den Erfordernissen des Umweltschutzes - und damit auch den oben genannten gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Gewässerschutzes - zu entsprechen. Deshalb wären diesbezügliche gewässerökologische Aufwertungen im Zusammenhang mit der geplanten

Sanierung anzustreben. Die Formulierung dieses städtebaulichen Ziels wird im Anhörungsschreiben der *Kommunalentwicklung GmbH* vermisst und sollte daher noch entsprechend ergänzt werden. Da Bäche und Flüsse das Bild unserer Landschaft prägen und als natürliche Elemente das Ortsbild deutlich verbessern können - auch als Angebot zur Naherholung der Bürger - könnte mit einer naturnahen Gestaltung des Gewässers als Nebeneffekt ein weiteres wichtiges Erneuerungsziel erreicht werden (vgl. § 136 Abs. 4 Ziffer 4 BauGB).

Mögliche Umgestaltungen an den Gewässerläufen könnten wasserrechtliche Zulassungen durch die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Göppingen erforderlich machen. Es wird der Gemeinde daher empfohlen, die untere Wasserbehörde bei diesbezüglichen Überlegungen frühzeitig mit einzubeziehen.

Im Hinblick auf das formulierte städtebauliche Ziel „Verbesserung der Parkplatzsituation an der Ortsdurchfahrt“ wird ausdrücklich auf den gesetzlichen Gewässerrandstreifen hingewiesen (§ 29 WG i.V. mit § 38 WHG). Dieser umfasst innerorts das Ufer und einen landseits angrenzenden Bereich von 5 Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante der Krümmung. Unter anderem sind bauliche Anlagen oder Nebenanlagen (z.B. Parkplätze) in diesem Pufferstreifen nicht zulässig.

Altlasten / Herr Steudle, Tel. 202-2215

Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende Eintragungen vorhanden:

Das Grundstück Hauptstr. 2 (Flurstück 323/10) ist unter der Nummer 3218 auf dem Beweismiveau 1 eingetragen und mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Die Hauptstr. 24 (Flurstück 39) ist unter der Nummer 886 auf dem Beweismiveau 1 eingetragen und mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Das Grundstück Hauptstr. 25 (Flurstück 28) ist partiell unter der Nummer 941 auf dem Beweismiveau 1 eingetragen und dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Sollten in diesen Bereichen Eingriffe in den Untergrund erfolgen, so ist das Aushubmaterial gemäß dem Parameterumfang der Tabelle 6-1 der VwV-Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten bzw. erhöhten Schadstoffgehalten ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Es ist zu empfehlen, die Untersuchungen durch einen Fachgutachter für Altlasten durchführen zu lassen.

Abfall / Herr Steudle, Tel. 202-2215

Es ist zu prüfen, ob ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs.3 LKreiWiG).

Bodenschutz / Herr Steudle, Tel. 202-2215

Sollte bei den Arbeiten Oberboden anfallen, so ist dieser zu sichern und in entsprechenden Oberbodenmieten bereitzustellen. Der Oberboden ist einer geeigneten Verwertung, möglichst vor

Ort, zuzuführen. Sollte kulturfähiger Unterboden angetroffen werden, so ist dieser ebenfalls zu separieren und entsprechend zu verwerten.

Im Hinblick auf Abwasser, Grundwasserschutz und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

II. Landwirtschaftsamt / Herr Blessing, Tel. 202-2552

Nach Kenntnisstand des Landwirtschaftsamts sind die heute noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe aus dem Ortskern von Ottenbach weitgehend verschwunden. Historisch betrachtet befinden sich die meisten aktiven Betriebe noch rund um den Ort auf den einzelnen Hofstellen im „Ottenbacher Tal“ verteilt.

Kleinere landwirtschaftliche Betriebe, welche noch in geringem Umfang Tierhaltung im Untersuchungsgebiet betreiben, können nicht abschließend festgelegt werden. Anhand des dem Landwirtschaftsamt zur Verfügung stehenden Kartenmaterials wurden insgesamt zwei Grafiken erstellt, woraus die derzeit noch relevanten Flurstücke mit möglicher Tierhaltung entnommen werden können.

Eine abschließende Beurteilung, ob für die markierten Hofstellen noch Bestandsschutz für Tierhaltungen und Nebenanlagen besteht, liegt nicht in der Zuständigkeit des Landwirtschaftsamts. Da das Untersuchungsgebiet größtenteils in einem klassischen Dorfgebiet liegt, sind landwirtschaftliche Hofstellen darin vorrangig erlaubt. Eine nach § 5 BauNVO definierte Entwicklungsmöglichkeit besteht in der Regel aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im dargestellten Gebiet nur eingeschränkt.

Ein Ziel der städtebaulichen Maßnahme soll die „Entschleunigung der Verkehrssituation in der Ortsdurchfahrt“ sein. Da Ottenbach keine klassische Ortsumfahrung besitzt, dient die vorhandene Hauptstraße auch dem landwirtschaftlichen Verkehr mit dem Transport von landwirtschaftlichen Gütern bei der Bewirtschaftung der umliegenden Feldfluren im Westen, Norden, Osten und Süden. Insofern sollte der Umbau der Hauptstraße in der Gestalt erfolgen, dass mit heute üblichen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, als auch Transportfahrzeuge zur Ver- und Entsorgung der Hofstellen, künftig weiterhin ein Durchkommen möglich ist.

III. Gesundheitsamt / Frau Rapp, Tel. 202-5335

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme keine fachlichen Einwände.

IV. Straßenverkehrsamt / Frau Ziller, Tel. 202-5210

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

V. Landratsamt Esslingen – Straßenverwaltung / Frau Haug, Tel. (0711)3902-41153

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist im Erschließungsbereich (ODE) bzw. im Verknüpfungsbereich (ODV) der Ortsdurchfahrt Ottenbach sowie auch an der Außenstrecke der K 1404 in Ottenbach vorgesehen.

Eine Befreiung oder Zustimmung des Landratsamtes Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt ist im Erschließungsbereich (ODE) an Kreisstraßen nicht erforderlich.

Es sind jedoch die öffentlichen Belange gemäß § 22 StrG zu beachten.

Im Verknüpfungsbereich (ODV) sowie an der Außenstrecke ist entlang von Kreisstraßen mit einer geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.

Die entlang der Kreisstraße geplanten Baugebietsflächen sollten über das gemeindliche Straßennetz erschlossen werden. Auf die Anlage von direkten Zufahrten an der Außenstrecke bzw. innerhalb des Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet werden. Die für einen neuen Straßenanschluss entstehenden Kosten sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Gemeinde Ottenbach zu tragen.

Eine detailliertere Stellungnahme erfolgt im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens.

VI. Die Stellungnahme der **Kreisarchäologie** wird gegebenenfalls nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Hauerstein

Anlage: 2 Graphiken Tierhaltungen



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße" in Ottenbach, Ihr Schreiben vom
18.06.2021
Ebinger Armin An: manuel.steuer@lbbw-im.de 26.07.2021 13:06

Sehr geehrter Herr Steuer,

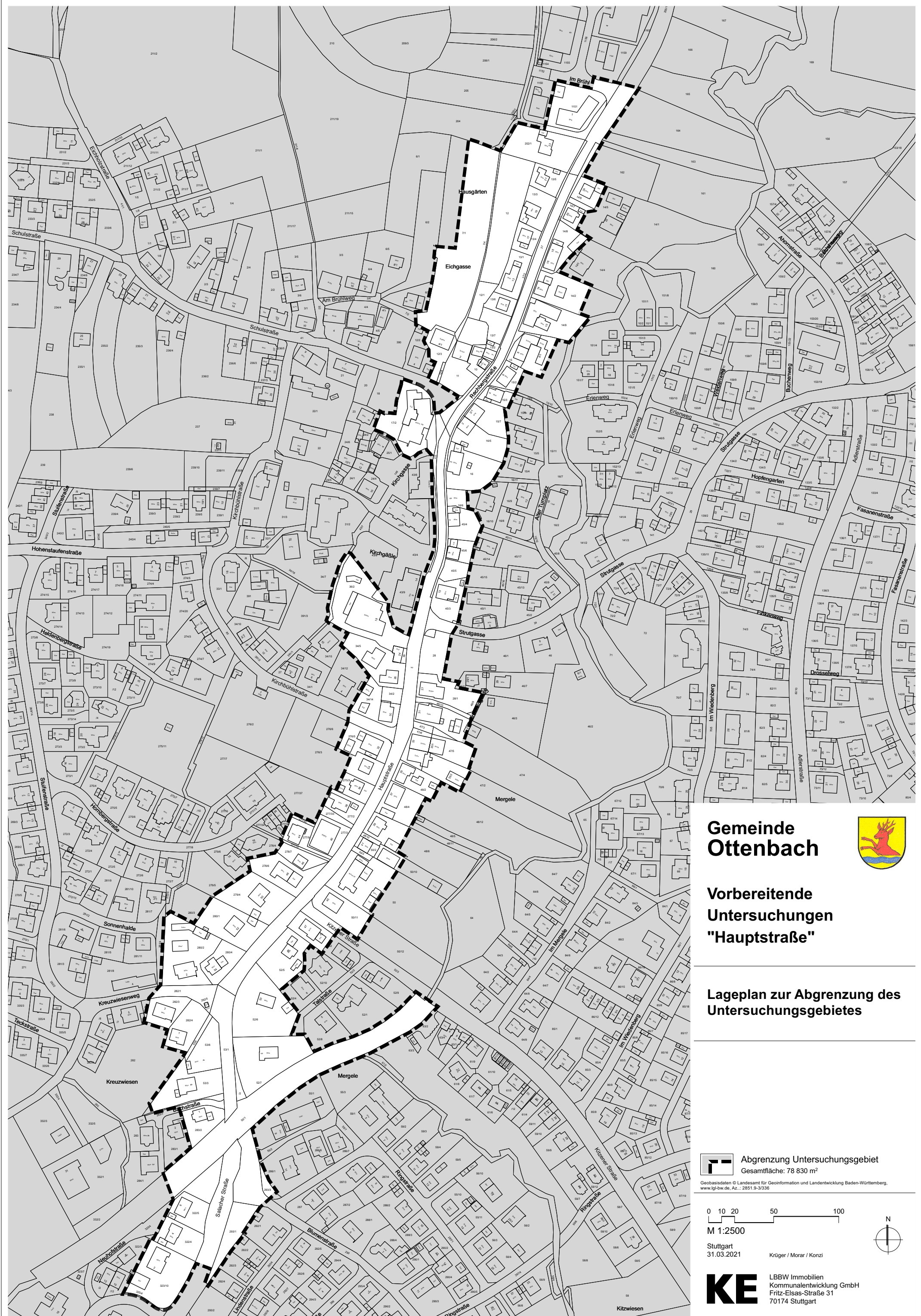
in der Hauptstraße und Rechbergerstraße in Ottenbach befinden sich keine Leitungen des Zweckverbands
Wasserversorgung Rehgebirge.

Mit freundlichen Grüßen

Armin Ebinger
Zweckverband Wasserversorgung Rehgebirge
Schloss 1-4
73072 Donzdorf
Telefon 07162/922-216
Telefax 07162/922-527
E-Mail: armin.ebinger@donzdorf.de

Gemeinde Ottenbach
Vorbereitende Untersuchungen „Hauptstraße“

Planteil




Gemeinde Ottenbach



Vorbereitende Untersuchungen "Hauptstraße"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851-9-3/356

0 10 20 50 100

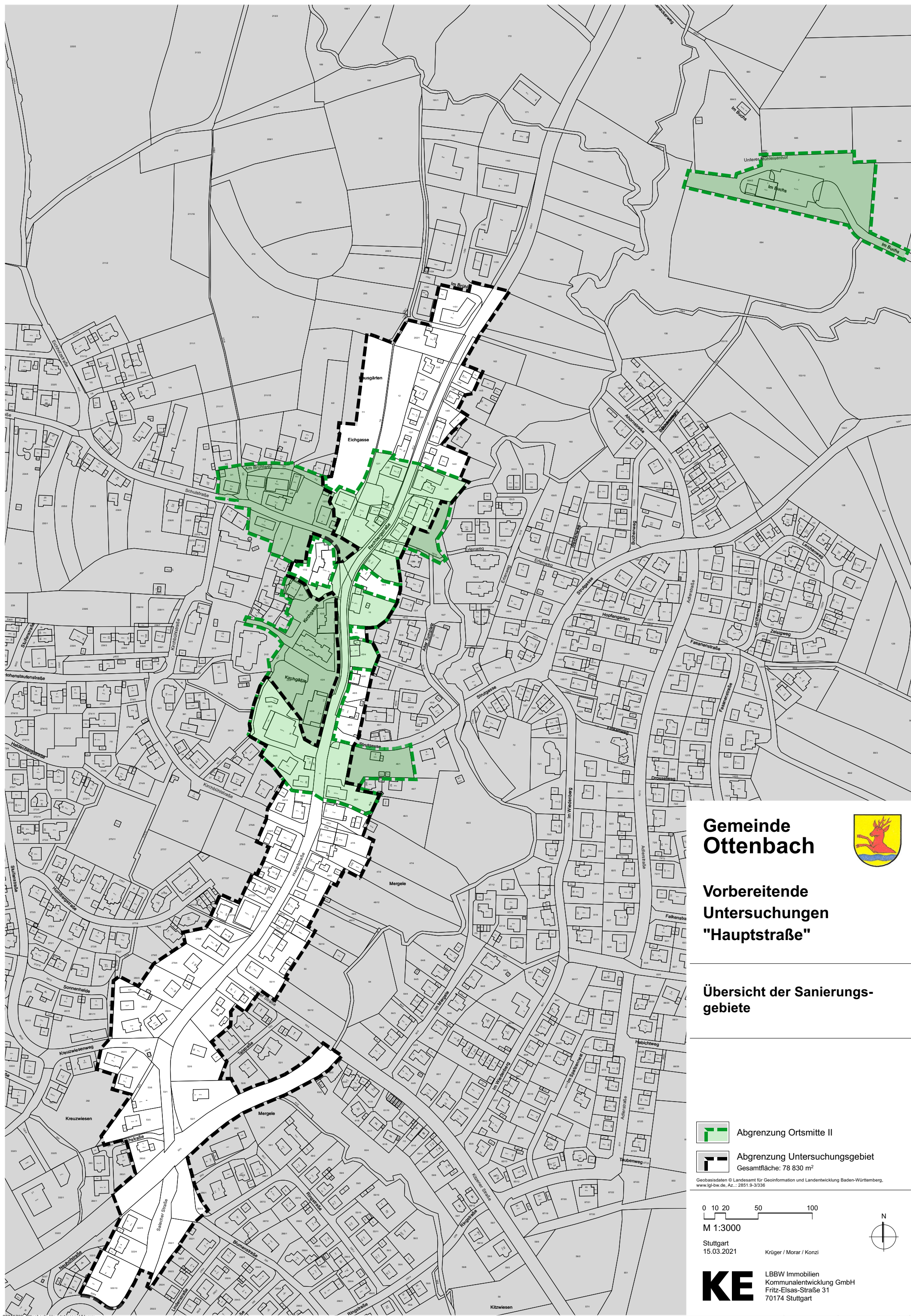
M 1:2500

Stuttgart
31.03.2021

Krüger / Morar / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Eisas-Straße 31
70174 Stuttgart





**Gemeinde
Ottenbach**



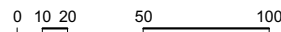
**Vorbereitende
Untersuchungen
"Hauptstraße"**

**Übersicht der Sanierungs-
gebiete**

 **Abgrenzung Ortsmitte II**

 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851-9-3/356



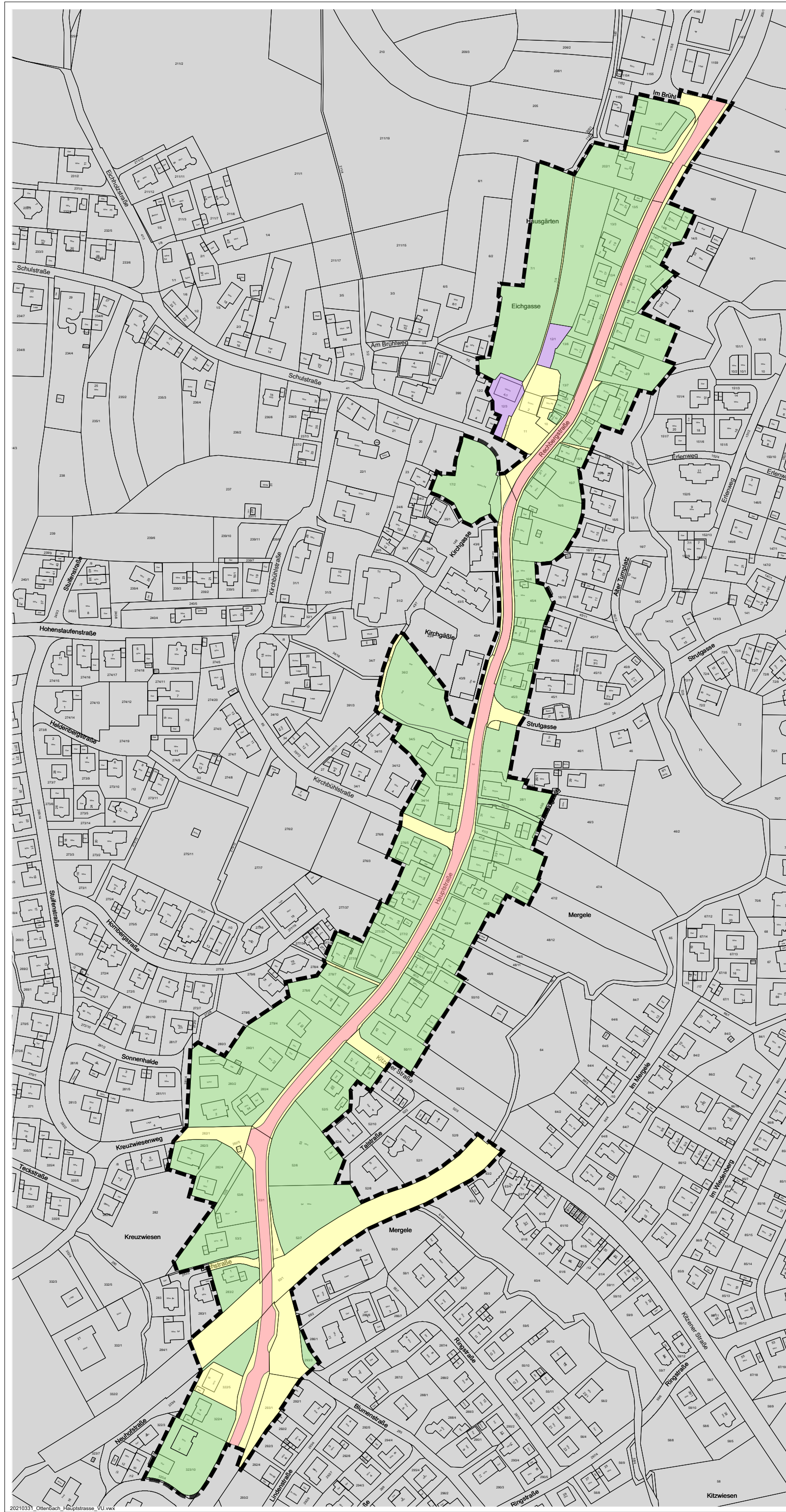
M 1:3000

Stuttgart
15.03.2021

Krüger / Morar / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Eisas-Straße 31
70174 Stuttgart




**Gemeinde
Ottenbach**



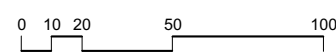
**Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
"Hauptstraße"**

Eigentumsverhältnisse

-  Eigentum Land
-  Eigentum Gemeinde
-  Eigentum Kirche
-  Eigentum Privat

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



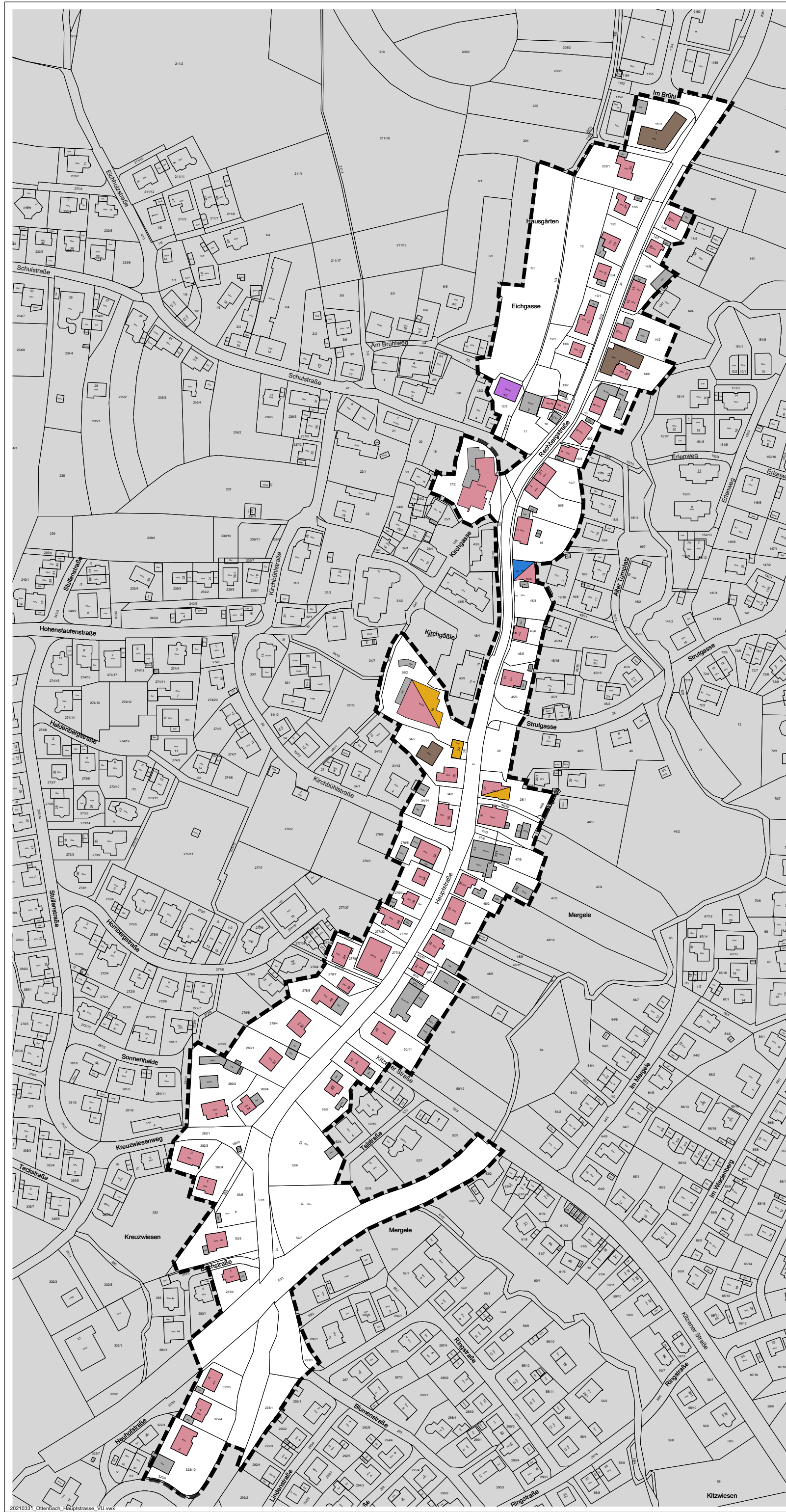
M 1:2500

Stuttgart
28.06.2021


Steuer / Lieser



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart




Gemeinde Ottenbach




Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße"

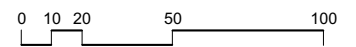
Gebäudenutzung

- Erdgeschossnutzungen**
-  öffentliche Einrichtungen
 -  Dienstleistung
 -  Einzelhandel
 -  Gastronomie, Vermietung
 -  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
 -  Wohnen
 -  Nebengebäude

- Leerstände**
-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

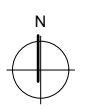
Geobasisdaten © Landesamt für Geo-Information und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



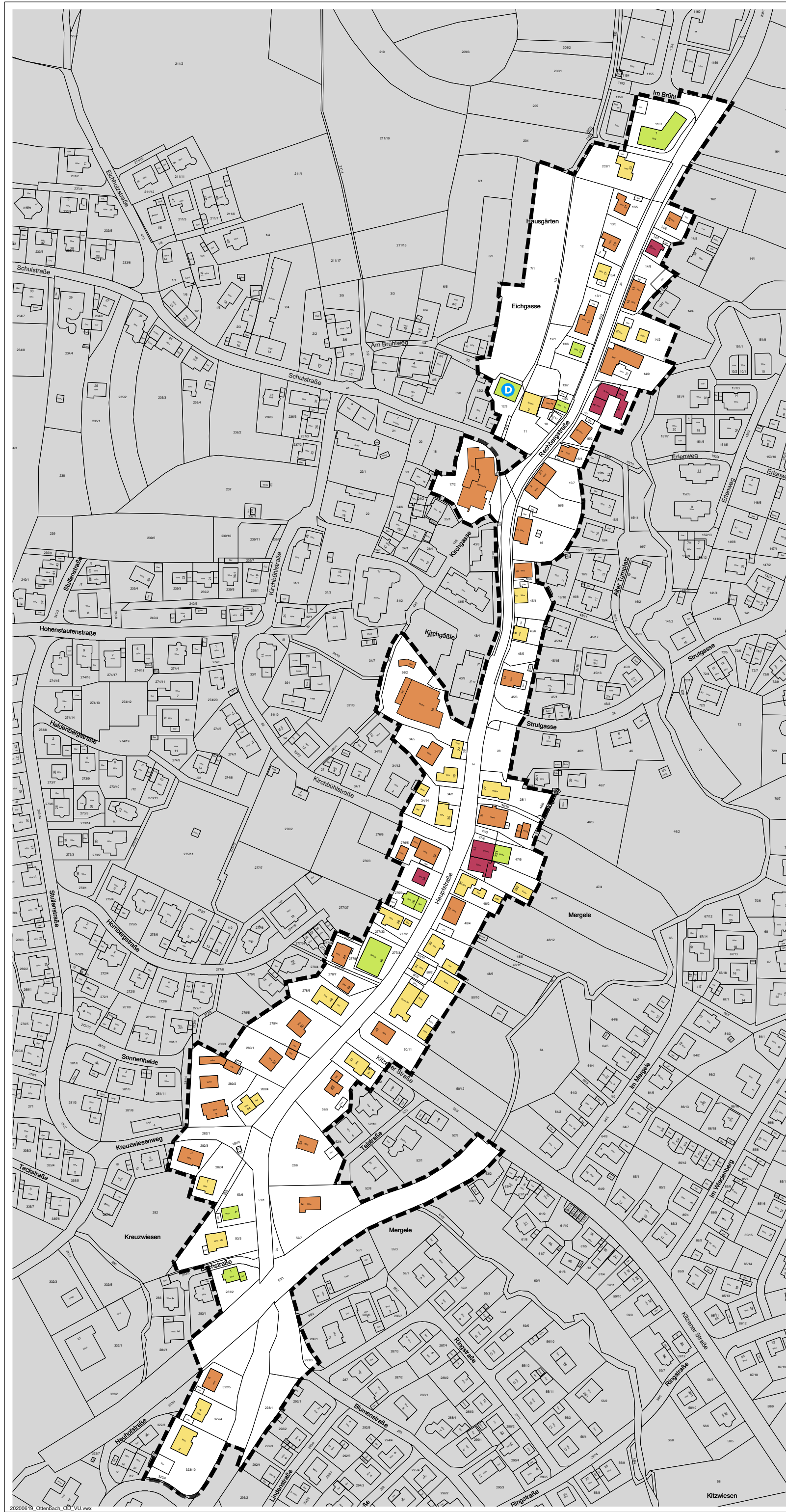
M 1:2500

Stuttgart
28.06.2021


Steuer / Lieser



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart








Gemeinde Ottenbach








Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hauptstraße"

Gebäudezustand

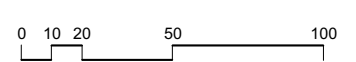
-  Keine / leichte Mängel
-  Erkennbare Mängel
-  Starke gestalterische/ energetische Mängel
-  Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Kulturdenkmal

ÜBERSICHT
(96 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	11 St.	10 %
	40 St.	40 %
	42 St.	41 %
	9 St.	9 %

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

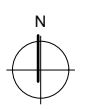
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336



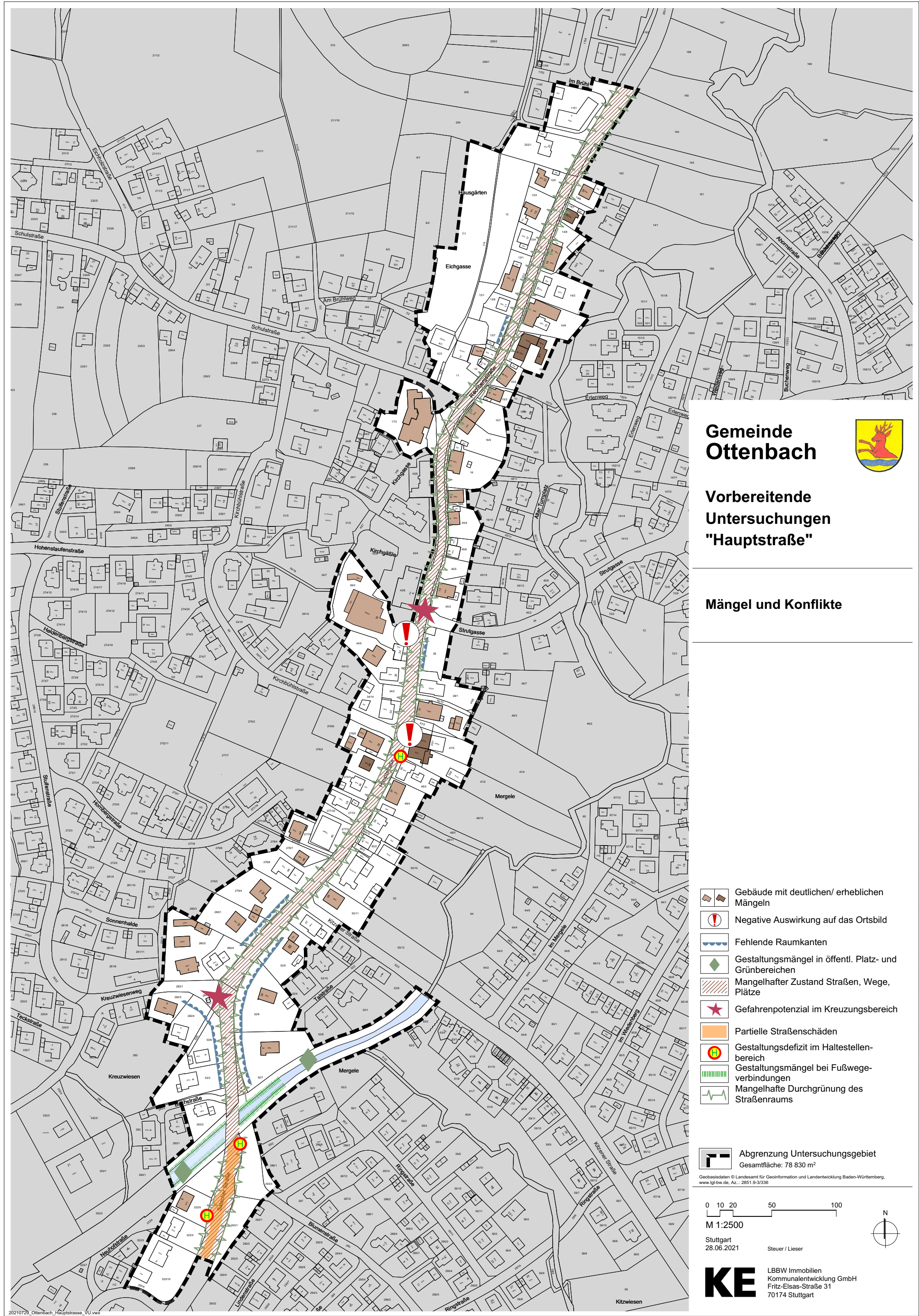
M 1:2500

Stuttgart
21.09.2021

Steuer / Lieser



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart






**Gemeinde
Ottenbach**



**Vorbereitende
Untersuchungen
"Hauptstraße"**

Mängel und Konflikte

-  Gebäude mit deutlichen/ erheblichen Mängeln
-  Negative Auswirkung auf das Ortsbild
-  Fehlende Raumkanten
-  Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
-  Gefahrenpotenzial im Kreuzungsbereich
-  Partielle Straßenschäden
-  Gestaltungsdefizit im Haltestellenbereich
-  Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
-  Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geo-Information und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:2500

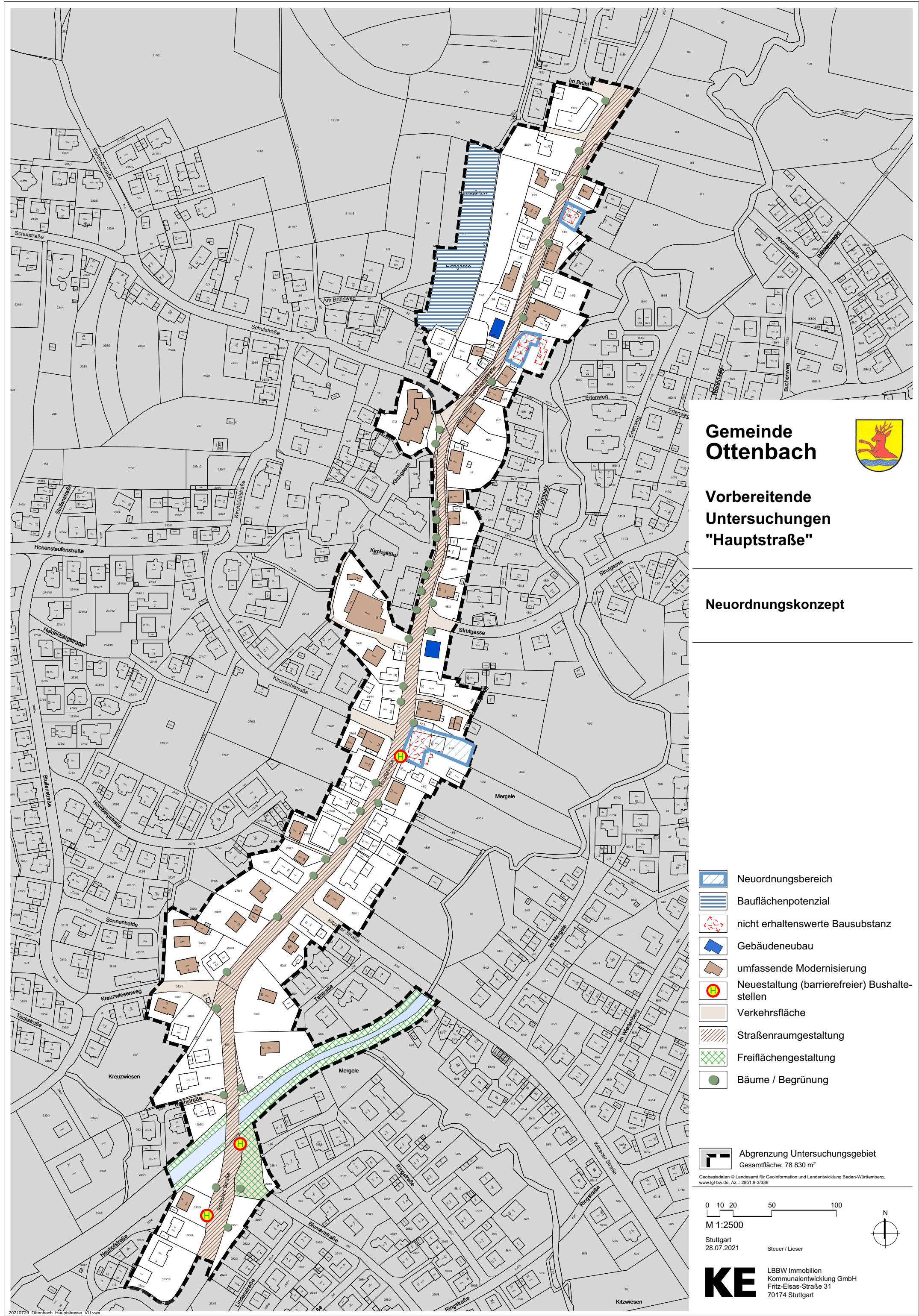
Stuttgart
28.06.2021

Steuer / Lieser



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart














**Gemeinde
Ottenbach**



**Vorbereitende
Untersuchungen
"Hauptstraße"**

Neuordnungskonzept

-  Neuordnungsbereich
-  Bauflächenpotenzial
-  nicht erhaltenswerte Bausubstanz
-  Gebäudeneubau
-  umfassende Modernisierung
-  Neueinstellung (barrierefreier) Bushaltestellen
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung
-  Freiflächengestaltung
-  Bäume / Begrünung

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:2500

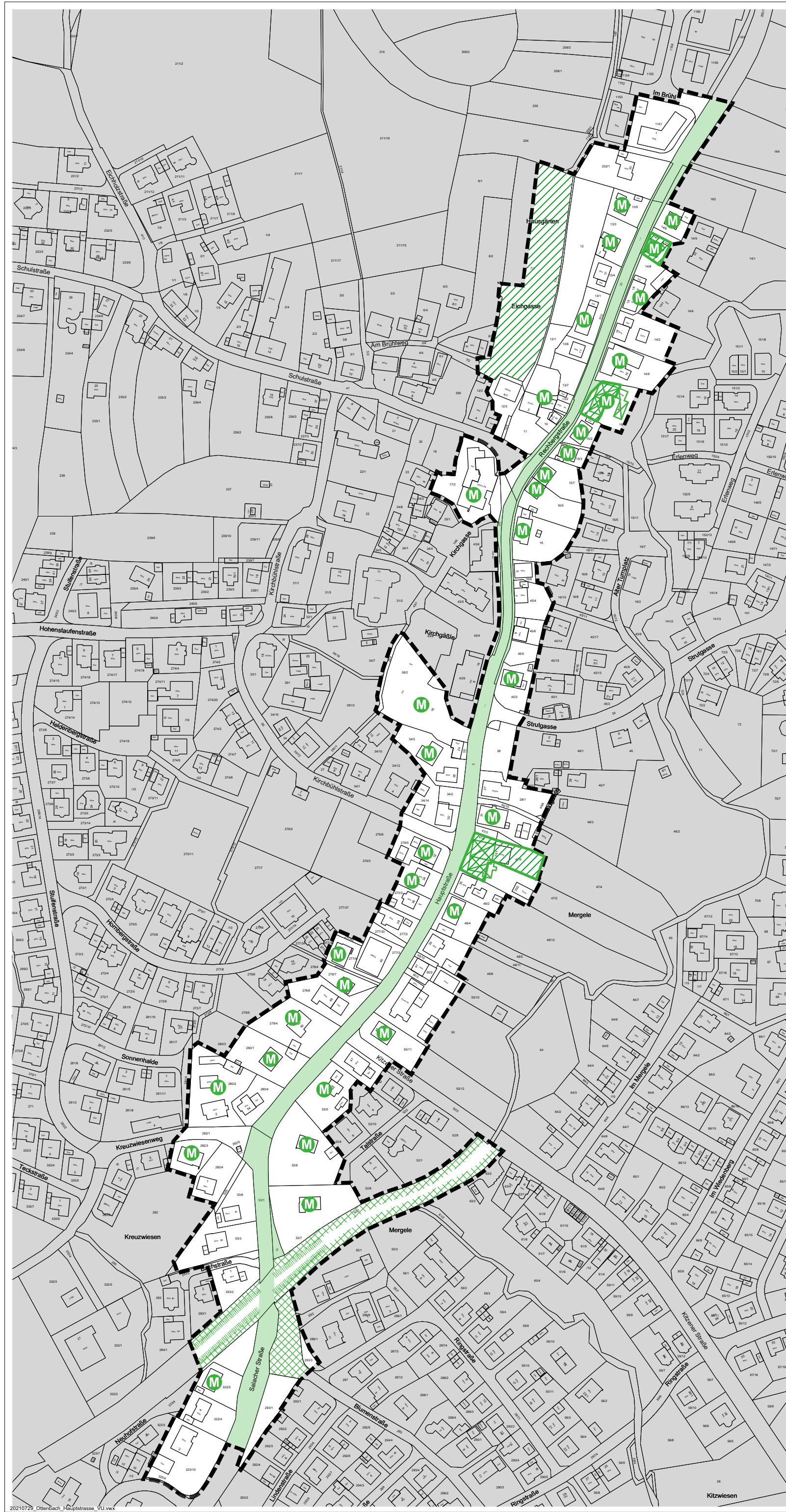
Stuttgart
28.07.2021

Steuer / Lieser



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart








**Gemeinde
Ottenbach**





**Vorbereitende
Untersuchungen
"Hauptstraße"**


Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung/
Potenzialflächen
-  Erschließungsmaßnahmen/
Platzgestaltung
-  Gestaltung von Freiflächen
-  Gestaltung von Fußwegen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene
Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 78 830 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

0 10 20 50 100

M 1:2500

Stuttgart
28.07.2021

Steuer / Lieser



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

