

-Anlage I

Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Heidackerweg Nord“

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Eingegangen 17.01.2020</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Um den großen Bedarf nach Wohnbaufläche decken zu können, soll am Ortsrand von dem Ortsteil Schlechtbach auf einer Fläche von ca. 0,75 ha ein Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit sind noch etwas dürftig. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist der Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen plausibel darzulegen. Daher empfehlen wir die Bedarfsbegründung noch etwas zu vertiefen.</p> <p>Bei dem Ortsteil Schlechtbach handelt es sich um einen Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit nach PS 2.4.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009. Der Regionalplan legt nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 für sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar fest.</p> <p>Es ist darauf hinzuwirken, dass diese Bruttowohndichte bei allen geplanten Neuausweisungen eingehalten wird.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Angaben zum Bedarf und zur Bruttowohndichte werden ergänzt. Die Unterschreitung der erforderlichen Bruttowohndichte von 60 EW/ha wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bestandteil des Plangebiets sind befestigte und bereits der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsflächen, die zur Erschließung des neuen Baugebiets lediglich bedarfsgerecht ausgebaut werden sollen. Dadurch wird eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle beidseitige Erschließung hergestellt.</p> <p>Bezieht man die Grundstücke westlich des Heidackerwegs bzw. nördlich des Hohlwegs in die Betrachtung mit ein, und nimmt für diese eine vergleichbare Bebauungsdichte mit überwiegend Einfamilienhäusern aber auch Geschosswohnungsbau an, wäre die geforderte Bruttowohndichte erreicht.</p> <p>Außerdem befinden sich mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung, die die rechtlichen</p>

verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Derzeit errechnet sich, bei der Annahme von 19 Wohneinheiten, einer Belegungsdichte von 2,2 EW/Whg. und der Fläche des Plangebiets von ungefähr 0,75 ha eine Dichte von 55 EW/ha. Die erforderliche Bruttowohndichte wird somit unterschritten. Um vor allem auch im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB eine möglichst schonende Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten, sollte die Bebauung nachverdichtet werden.

Wir bitten außerdem darum, in diesem und in künftigen Verfahren eine Berechnung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang weisen wir weiter auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2019 zum Bebauungsplan „Am Schmidbächle“ hin. Dort wurde die Bruttowohndichte ebenfalls deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund bestehen zum jetzigen Zeitpunkt aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Darüber hinaus weisen wir im Hinblick auf den Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528 vom VGH München darauf hin, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau schaffen, im Verfahren bzw. sind vor kurzem in Kraft getreten.

Eine Unterschreitung der geforderten Bruttowohndichte im Plangebiet des Bebauungsplans „Heidackerweg-Nord“ wird darum als vertretbar angesehen.

Kenntnisnahme.

	<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Isabel Ennulat</p>	Kenntnisnahme.
<p>Deutsche Telekom Eingegangen 21.01.2020</p>	<p>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 Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Unitymedia Eingegangen 13.01.2020</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.

	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen</p> <p>Freundliche Grüße Zentrale Planung Unitymedia</p>	Kenntnisnahme.
<p>Syna Eingegangen 23.12.2019</p>	<p>Von unserer Seite aus bestehen keine Bedenken. Die Stromversorgung kann aus unseren bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Bitte halten Sie uns über weiteren Planungen weiterhin auf dem Laufenden.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis Eingegangen 23.01.2020</p>	<p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden das</p> <p>Amt für Umweltschutz Baurechtsamt Straßenbauamt Kommunalamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung Landwirtschaftsamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende</p>	

Informationen vor:

1. Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Artenschutz:

Es liegen ältere Hinweise auf ein Fledermausquartier im Schuppen beim Gebäude Heidackerweg 1 vor. Auch sonst ist in diesem Plangebiet mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

Entsprechende artenschutzrechtliche Kartierungen wurden für das Jahr 2020 zugesagt. Eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme muss bis zum Vorliegen dieser Unterlagen zurückgestellt werden.

Weitere naturschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Bader, Tel. 07151 - 501 2585

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Verfahren gem. § 13 b nach BauGB handelt, bestehen keine Bedenken, sofern Folgendes beachtet wird:

Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden durchgeführt. Auf die Anhänge zur Begründung wird verwiesen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Altlasten und Schadensfälle

Es bestehen keine Bedenken.
Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gewässerbewirtschaftung

Nach den vorgelegten Unterlagen tangiert das Vorhaben das Gewässer II. Ordnung NN-LP3. Das Gewässer verläuft nach dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) über die Flurstücke Nr. 43 und 44.

Kenntnisnahme.

Im Zuge des Straßenausbaus des Heidackerwegs wird ein Trennsystem aufgebaut. Das Dachflächenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu sammeln und gedrosselt dem Abfluss zuzuleiten. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal über die Hohl-gasse in Richtung Wieslauf geleitet. Das Niederschlagswasser der südlichen Bauplätze wird dem südlich angrenzenden Wassergraben zugeführt, welcher ebenfalls in die Wieslauf einmündet.

Der Gewässerrandstreifen wird in ausreichender Breite von mind. 5 m in den Planunterlagen dargestellt. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gewässer ist in den eingereichten Planunterlagen bisher nicht dargestellt. Da aus den Planunterlagen nicht hervor geht, ob bauliche oder sonstige Anlagen im Gewässerrandstreifen von fünf Metern im Innenbereich vorgesehen sind kann eine Beurteilung, ob der Gewässerrandstreifen tangiert ist, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht erfolgen.

In den Planunterlagen ist das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen von fünf Metern (gemessen ab der Böschungsoberkante) darzustellen. Mit sämtlichen baulichen oder sonstigen Anlagen ist vom Gewässerrandstreifen abzurücken.

Die nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten und in den Textteil des B-Plans mitaufzunehmen:

Da von dem Vorhabensbereich das Gewässer II. NN-LP3 tangiert wird, sind die Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu beachten. Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten.

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der

Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Nachreichung der angeforderten Angaben abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:
Frau Klopfer, Tel. 07151 - 501 2702
Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223

Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

2. Baurechtsamt

Zu Ziffer 1.1 des Textteils:
Aus Gründen der Rechtsicherheit wird empfohlen alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung auszuschließen. Nach dem Wortlaut des § 13 b Baugesetzbuch sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Hinweis:
Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Peter zur Verfügung, Tel. 07151/501-2083.

Kenntnisnahme.

Die Anregung wird aufgenommen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden allgemein ausgeschlossen.

3. Straßenbauamt

Die Fahrbahnbreite von 5,50 Meter im Heidackerweg ist zulässig. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass bei Parken eines breiten Fahrzeugs (z. B. aufgrund von Parkdruck) die erforderliche Restfahrbahnbreite von 3,05 Meter nicht mehr gegeben sein könnte. Hier könnten dann verkehrsrechtliche Probleme die Folge sein.

Gegebenenfalls wäre eine Fahrbahnbreite von mindestens 6 Meter anzustreben. Im Bereich der Stichstraßen gilt bei einer Breite von 4,50 Meter bereits ein gesetzliches Halt- und Parkverbot. Verkehrsrechtliche Probleme sollten somit bereits im Vorfeld durch bauliche Abwägungen berücksichtigt werden.

4. Kommunalamt

Von der Gemeinde ist zu prüfen, inwiefern der bedarfsgerechte Ausbau des Heidackerwegs erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer entlang des Heidackerwegs hat. Ebenfalls sind die beitragsrechtlichen Auswirkungen, die die ggf. nötige Erweiterung bzw. Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung zu Folge haben, zu beachten.

Kenntnisnahme.

Eine Fahrbahnbreite von 5,50 Meter wird als ausreichend gesehen. Bei Parken eines normalen PKW verbleibt eine ausreichende Restfahrbahnbreite. In den Stichstraßen soll nicht geparkt werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Heidackerweg gliedert sich katastertechnisch in die Straße Oberer Weiler und den Heidackerweg. Bei der Straße Oberer Weiler (bis zu den Gebäuden Heidackerweg 1 und Oberer Weiler 4) handelt es sich um eine historische Straße.

Das Grundstück Heidackerweg ist nicht historisch, da es zum maßgeblichen Zeitpunkt lediglich der Erschließung des Gebäudes Heidackerweg 4 diente. Zudem wurde dieser Abschnitt in Plänen um 1950 noch immer als Vicenaweg bezeichnet. Diese Bezeichnung deutet eindeutig auf eine Funktion als Feldweg hin. Außerdem ist die Straße noch nicht endgültig hergestellt, so dass es sich um einen erstmaligen Ausbau handelt und Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

	<p>5. <u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>6. <u>Landwirtschaftsamt</u></p> <p>Aufgrund des nördlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes mit Tierhaltung ist die Einhaltung der zulässigen Höchstwerte an Geruchsimmissionen anhand eines Gutachtens nachzuweisen. Zusätzlich sollte im Textteil zum Bebauungsplan auf den Betrieb, und den damit verbundenen Emissionen von Gerüchen, Lärm und Staub hingewiesen werden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Beeinträchtigungen sich auch an Sonn- und Feiertage oder in der Nacht ergeben werden. Weitere Beeinträchtigungen können sich z. B. durch das vermehrte Auftreten von Fliegen ergeben. Wir bitten um die Aufnahme in den Bebauungsplan um spätere Konflikte der Wohnbebauung mit der Landwirtschaft zu vermeiden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>S. Voigt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Geruchsimmissionsprognose wurde erstellt und ist Bestandteil der Begründung. Hiernach würde der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb auch unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Tierhaltung keine Einschränkung für das Baugebiet darstellen.</p>
<p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart</p> <p>Eingegangen 30.01.2020</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 29.01.2020 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen: Im Hinblick auf die im Regionalplan vorgegebene, mit dem Bebauungsplanentwurf unterschrittene Bruttowohndichte,</p>	<p>Bestandteil des Plangebiets sind befestigte und bereits der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsflächen, die zur Erschließung des neuen Baugebiets lediglich bedarfsgerecht ausgebaut werden</p>

bestehen Bedenken gegen die aktuelle Konzeption des Bebauungsplans „Heideackerweg Nord“.

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:

Die Gemeinde Rudersberg zieht zur örtlichen Weiterentwicklung von Wohnbauflächen am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Schlechtbach ein 0,8 ha großes Plangebiet in Erwägung. Ziel ist die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie eines Mehrfamilienhauses (max. 4 WE) im nördlichen Bereich des Bebauungsplans. Hierzu soll der Bebauungsplan "Heideackerweg Nord" nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebietsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, 0,1 ha sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Bei der Gemeinde Rudersberg mit dem Ortsteil Schlechtbach handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan gibt daher mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar in Blick auf alle geplanten Neuausweisungen eingehalten wird.

Mit der Planung können auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans 19 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Bei einer anrechenbaren Größe von ca. 0,8 ha für das geplante Wohngebiet und einer statistischen Belegungsdichte von 2,15 Einwohner pro Wohneinheit für Rudersberg ergibt sich daraus eine Bruttowohndichte von 51 Einwohnern pro Hektar. Mit der vorliegenden Planung wird die im Regionalplan festgelegte Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar unterschritten.

Der Planungsausschuss hat sich zudem im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schmidbächle“ in Rudersberg am 13.11.2019 auf der Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. 013/2019 zu jener Planung geäußert. Hierzu wurde beschlossen, dass Bedenken gegen den Bebauungsplan „Am Schmidbächle“ unter der Maßgabe zurückgestellt werden können, dass eine Auseinandersetzung mit den Belangen

sollen. Dadurch wird eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle beidseitige Erschließung hergestellt.

Bezieht man die Grundstücke westlich des Heideackerwegs bzw. nördlich des Hohlwegs in die Betrachtung mit ein, und nimmt für diese eine vergleichbare Bebauungsdichte mit überwiegend Einfamilienhäusern aber auch Geschosswohnungsbau an, wäre die geforderte Bruttowohndichte erreicht.

Außerdem befinden sich mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung, die die rechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau schaffen, im Verfahren bzw. sind vor kurzem in Kraft getreten.

Eine Unterschreitung der geforderten Bruttowohndichte im Plangebiet des Bebauungsplans „Heideackerweg-Nord“ wird darum als vertretbar angesehen.

	<p>mangelnde Wohnraumversorgung, Bodenschutz und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme stattfindet.</p> <p>Vor dem Hintergrund der unterschrittenen Bruttowohndichte im Bebauungsplan „Heideackerweg Nord“ und „Am Schmidbächle“ stehen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung, Bedenken entgegen dem Bebauungsplanentwurf „Heideackerweg Nord“. Der derzeitigen Ausführung der Planung stehen somit Regionalplanerische Ziele entgegen.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Corinna Schmidt</p>	

Einwendungen von Privatpersonen

<p>Einwendung Nr. 1</p> <p>Eingegangen am 29.01.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit sende ich meine Bedenken zu oben genannten Bauvorhaben.</p> <p>Die Zufahrtstraßen sind nicht für das erwartende Verkehrsaufkommen ausgelegt.</p> <p>Die Hohl-gasse ist stellenweise nur einspurig befahrbar, bei Gegenverkehr ist es nötig mehrere Meter rückwärts zu fahren. Zudem gibt es keinen Gehweg. Es ist daher mit einer erhöhten Gefährdung der Verkehrsteilnehmer die dort unterwegs sind zu rechnen. Vor allem, da auch die Tempobegrenzung von 30 Stundenkilometern oftmals nicht eingehalten wird.</p> <p>Als die Hohl-gasse zeitweise als Umleitung genutzt wurde (Sperrung Ortsmitte Rudersberg), war man dort während dieser Zeit lieber nicht zu Fuß unterwegs.</p> <p>Der Wurmweg Richtung Rudersberg ist ebenfalls nicht für den zweispurigen Verkehr ausgelegt.</p> <p>Eine Besichtigung der Situation vor Ort durch die Gemeinderäte vor einer Entscheidung wäre hier aus meiner Sicht überaus angebracht.</p>	<p>Es ist geplant im Bereich des Wurmweges Ausweichstellen anzulegen um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und damit die Hohl-gasse zu entlasten.</p>
--	--	---

	<p>Des Weiteren habe ich Bedenken bezüglich der Wasserversorgung, der Wasserdruck schon jetzt laut meiner Information unter den notwendigen 4 bar. Weitere Wasserentnahmen aus diesem Kreislauf würden in diesen Druck nochmals deutlich reduzieren. Ein ausreichender Wasserdruck für die Haushalte könnte unter Umständen nicht mehr gewährleistet werden.</p>	<p>Im Zuge der Erschließung werden auch neue Wasserleitungen verlegt, so dass die geplante Bebauung zu keiner Verschlechterung im Bereich der Wasserversorgung führt.</p>
<p>Einwendung Nr. 2</p> <p>Eingegangen am 30.01.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 03.01.2020 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Heideackerweg Nord möchten wir folgende Einwände geltend machen.</p> <p>Nach unser Dafürhalten ist in einem so gewachsenen Mischgebiet mit landwirtschaftlicher Prägung ein Bauvorhaben nur mit einem nachbarschaftsschützenden Charakter durchsetzbar. Der Bebauungsplan fällt allerdings teilweise durch eine atypische Bebauungsgröße auf und ist zumindest bei Gebäude B nicht ortstypisch und überdimensioniert.</p> <p>Der Bebauungsplan projiziert die Gebäudehöhen ab EFH mit 10 Metern, das toleriert in der weiteren Bauausführung ein von der Nordseite sichtbares Untergeschoß oder eine Tiefgarage, die die tatsächliche sichtbare Gebäudehöhe dann auf ca. 13 Meter anhebt.</p> <p>Hinzu kommt, dass die geringste zugelassene Dachneigung von 5° bei einem Pultdach, den Gebäudekomplex nochmal wuchtiger erscheinen lassen würde.</p> <p>Diese Kubatur ist so für uns als direkte Nachbarn nicht zu tolerieren.</p> <p>Grundlage für die Festlegung der Gebäudehöhen im Planungsgebiet sind laut Herrn Schaal die beiden höchsten Gebäude Oberer Weiler 4 und Heideackerweg 1. Gebäude Oberer Weiler 4 wurde allerdings vom Untergeschoßeingang und Heideackerweg 1 vom Boden des landwirtschaftlichen Nebengebäudes gemessen und gibt somit nicht die Höhe über Erdgeschossfußboden an. Damit die Gebäude vergleichbar bleiben, muss auch hier die EFH zugrunde gelegt werden. Jede andere Messmethode verzerrt das Höhenverhältnis im Vergleich zur Topographie nicht unerheblich. Mit dieser Kenntnis lässt sich die Aussage</p>	<p>Im Bebauungsplan werden die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Dach/Dachfirst) in Meter über Normalnull festgesetzt.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung konnte die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe um einen Meter auf 297,50 üNN reduziert werden und entspricht damit der maximalen Gebäudehöhe des Gebäudes Heideackerweg 1.</p> <p>Das Gebäude Heideackerweg 1 weist vom Eingang des Wohngebäudes aus gemessen eine Höhe von 10,17 m auf. Das Gebäude Oberer Weiler 4 hat ebenfalls von den Eingängen aus gemessen eine Höhe von 11,01 m bis hin zu 11,94 m.</p> <p>Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10 m fügt sich insbesondere an der Straßenkreuzung Hohl-gasse, Oberer Weiler, Heideackerweg in die Umgebung ein.</p> <p>Auch die mögliche Kubatur fügt sich in die Umgebung ein, da bei der Beurteilung des Einfügens in Hinblick auf den umbauten Raum die Nutzungen ob Wohngebäude oder Nebengebäude / Schuppen außer Betracht bleiben kann.</p> <p>Entsprechend den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Verbandes</p>

der gebietsüblichen Gebäudehöhe von über 10 Metern nicht mehr halten, zumal die restlichen Gebäude eine Höhe von ca. 8 Metern über EFH aufweisen, wie es z.B. auch im Bebauungsplan Straßenkreuzung Oberschlechtbach ausgewiesen ist. In erster Linie sollte ein Bebauungsplan dazu dienen, ein einheitliches und stimmiges Bebauungsbild in der Gemeinde sicherzustellen. Wenn das wie hier eine Ortsrandbebauung betrifft, ist besonderes Augenmerk auf Kubatur und Anlage der

Bestandsbebauung zu richten. Beides sehen wir nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Teilweise wird in der Plan-Begründung sogar die Bestandsbebauung als ausschlaggebendes Kriterium zur Gebäudegröße und Nutzung herangezogen, was unserer Meinung nach nicht schlüssig ist, da es im direkten Umfeld weder die geplante Wohngebäudegröße noch drei geschosige Mehrfamilienwohnhäuser gibt. Insbesondere das Gebäude B widerspricht in Art (inkl. der geplanten zulässigen Dachgestaltung) und Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten dem Gebietscharakter mit 1-2 Familien Häusern und stellt ein gebietsfremdes Vorhaben dar.

Ein weiterer Punkt ist hierbei entstehende Zu- und Abfahrtsituation.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt zum Großteil über die Hohlgasse, die in Teilen nicht im Besitz der Kommune ist und einen solchen Anstieg der Frequentation nicht darstellen kann. Schon jetzt ist die nur einspurig befahrbare Hohlgasse zeitweise dem Verkehr nicht gewachsen, auch durch den hohen landwirtschaftlichen Verkehrs.

Da die Hohlgasse auch Teil des Rad- und Wanderwegenetzes ist und einen Spielplatz erschließt, muss hier ein besonderes Augenmerk auf den Fußgängerschutz (Schulkinder, Wanderer, usw.) und den Freizeitverkehr (Fahrradfahrer) gelegt werden. Persönlich möchten wir noch anmerken, dass eine Ortsübliche Bebauung mit 1-2 Familienhäusern für uns in keiner Weise ein Problem darstellt, aber derart angelegte Baufenster und Geschoswohnungsbau nur schwer zu tolerieren sind. Das Gebot der Rücksichtnahme ist bei dieser Planung unserer Meinung nach außer Acht gelassen.

Region Stuttgart erreichen wir mit unserer derzeitigen Planung die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte nicht, weshalb hier Bedenken gegen die Planung bestehen. Würde man diesen Bedenken folgen, müsste eine noch verdichtete Wohnbebauung zugelassen werden. Z.B. durch noch weitere Mehrfamilienwohnhäuser oder einer engeren Bebauung.

Es ist geplant im Bereich des Wurmweges Ausweichstellen anzulegen um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und damit die Hohlgasse zu entlasten

	Ein Bebauungsplan der auch in weiteren Nachbarschaft keine Akzeptanz findet.	
--	--	--