

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

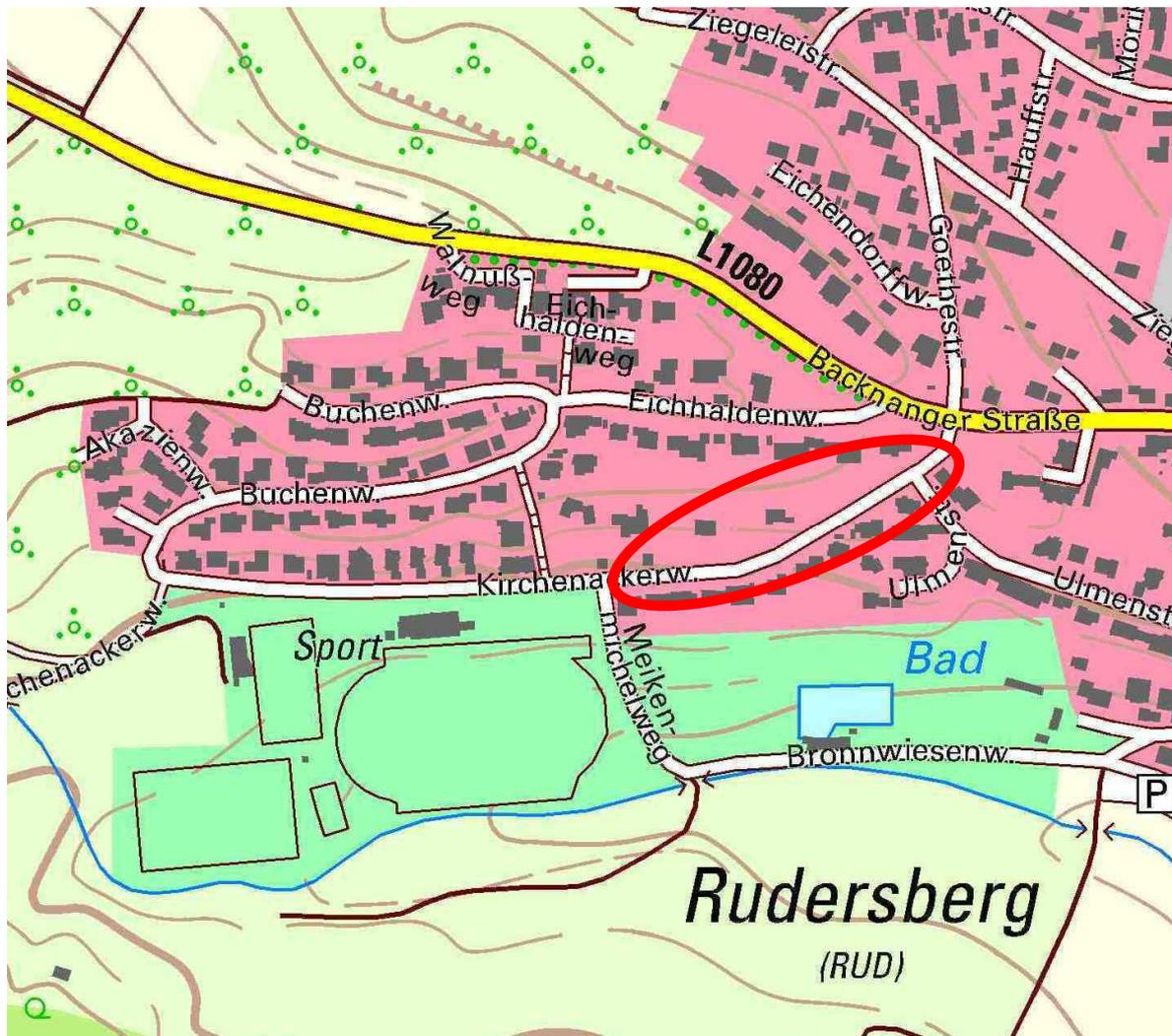
Änderung und Erweiterung II Eichhalde, 1. Änderung

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Baugebiets „Eichhalde“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 936, 937, 938, 939, 954 und 955.



2 Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ setzt für oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen fest, dass diese ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind.

Im Zuge von Umbaumaßnahmen ist auf einem, bereits mit einem Wohnhaus und einer Garage bebautem, Grundstück am Kirchenackerweg eine zusätzliche Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den für Garagen vorgesehenen Flächen geplant. Aufgrund der massiven Inanspruchnahme nicht überbaubarer Flächen ist eine Genehmigung der Garage im Wege einer Befreiung nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Entlang des Kirchenackerwegs werden im Abstand von ca. 5,5 m teilweise durchgehende Garagenfenster festgesetzt. Um zum Kirchenackerweg eine Abriegelung der Grundstücke durch Garagen und Carports zu verhindern, wird die Gesamtlänge aller Garagen und Carports auf den einzelnen Baugrundstücken beschränkt. Die festgesetzte Gesamtlänge bezeichnet also die städtebaulich bedeutsame Garagenfront entlang des Kirchenackerwegs.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Garagen und Carports wird ein Beitrag zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken geleistet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird außerdem das Baufenster auf den Flurstücken Nrn. 955 und 936 erweitert, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ behalten ihre Gültigkeit.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:

Plüderhausen, den 22.09.2020/08.12.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Nachtrag 1 der Begründung

Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung II Eichhalde, 1.Änderung“ in Rudersberg

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium eingegangen am 09.10.2020</p>	<p>Landesamts für Denkmalpflege</p> <p>Sehr geehrter Herr Schaal,</p> <p>Nach Prüfung können innerhalb der mitgeteilten Plangrenzen denkmalfachliche Interessen der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zur abgegangenen herrschaftlichen Neu-Kelter berührt sein. Das Landesamt für Denkmalpflege nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan daher wie folgt Stellung:</p> <p>1562/63 werden zwei Kelter in Rudersberg erwähnt, von denen eine bei der historischen Weinlage „Aichhalden“ gestanden haben soll. Das um 1685 entstandene Forstkartenwerk des Andreas Kieser verzeichnet diese Kelter südlich der heutigen Backnanger Straße. Da der Bau spätestens im frühen 19. Jahrhundert abgebrochen worden ist und archäologische Hinweise hier nicht bekannt sind, muss der genaue Standort als bislang nicht hinreichend bestimmt gelten. Die vorgenannten Hinweise sind hinsichtlich eines möglichen Vorliegens eines archäologischen Denkmalbestands im Bebauungsplangebiet daher nicht abschließend zu beurteilen.</p> <p>Demgegenüber sind jedoch im gesamten Geltungsraum zugehörige archäologisch relevante Funde und Befunde weiterhin nicht grundsätzlich auszuschließen. Bedenken sind daher zurückzustellen, unter der Maßgabe einer nachrichtlichen Übernahme in Verbindung mit einem deutlichen Hinweis auf die Regelungen beim Antreffen</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis zu archäologischen Funden oder Befunden wird in den Textteil aufgenommen.</p>

	<p>zufälliger denkmalwürdiger Funde und Befunde gemäß der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG):</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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.</p> <p>Sollten Sie Fragen haben sprechen Sie mich gerne wieder an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dr. Gerhard Schneider</p>	
<p>Regierungspräsidium eingegangen am 15.10.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schaal,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <u>entwickelten Bebauungsplan</u>.</p>	

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.
Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr

Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch
Tel. 0711/904-45170
[E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

Kenntnisnahme der Rechtslage.

	<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dr. Nina Rohrberg-Braun</p>	
<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen am 21.10.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Baurechtsamt Amt für Umweltschutz Straßenbauamt Kommunalamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p>	
	<p>1. <u>Baurechtsamt</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>2. <u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Im Plangebiet befinden sich alte Gehölze. Diese könnten Lebensstätten von geschützten Tierarten sein. Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist daher darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf den notwendigen Nachweis artenschutzrechtlicher Unbedenklichkeit und den Rodungszeitraum ist im Bebauungsplan enthalten.</p>

	<p>Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1.März bis 30.September durchgeführt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Hinweise bestehen naturschutzfachlich keine Bedenken.</p>	
	<p>Immissionsschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung.</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Altlasten und Schadensfälle</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Kommunale Abwasserbeseitigung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Gewässerbewirtschaftung</p>	

	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	3. <u>Straßenbauamt</u> Wie im Lageplan vom 22.09.2020 eingezeichnet und in der Begründung aufgeführt, sollten die Garagen mindestens 5,5 m und Carports 1 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Außerdem dürfen die entsprechenden Sichtfelder (3 mal 30 m bei 30 km/h oder 3 mal 70 m bei 50 km/h) nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) nicht beeinträchtigt werden. Die geplanten Carports sind daher ggf. ohne Außenwände herzustellen.	Kenntnisnahme.
	4. <u>Kommunalamt</u> Es bestehen keine Bedenken. Freundliche Grüße S. Voigt	Kenntnisnahme.
Verband Region Stuttgart eingegangen am 08.10.2020	Sehr geehrte Frau Herrmann, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, mit dem eine ca. 1 ha große Fläche im Innenbereich in Bezug auf Stellplätze neu gegliedert werden soll. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Kenntnisnahme.

	<p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Maren Lipart</p>	
<p>Syna eingegangen am 14.10.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der oben genannten Unterlagen, von unserer Seite aus bestehen keine Bedenken. Die Stromversorgung kann aus unseren bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Energiekabel dies dürfen nicht überbaut werden. Eine aktuelle Planauskunft finden sie unter www.syna.de (→ Über Syna → Planauskunft).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Telekom eingegangen am 28.10.2020</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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.</p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
Vodafone BW GmbH eingegangen am 01.10.2020	<p>Sehr geehrte Frau Herrmann, vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Mit freundlichen Grüßen Zentrale Planung Vodafone</p>	Kenntnisnahme.

Einwendungen von Privatpersonen

Stellungnahme Nr. 1 Eingegangen am 04.11.2020	<p>Sehr geehrter Herr Schaal, wie gestern telefonisch besprochen, möchte ich Sie bitten, die Grenze des Baufensters vom Grundstück Kirchenackerweg 6 (Grundstücksnummer 936) in Richtung Kirchenackerweg 8 (Grundstücksnummer 937) entlang der Grundstücksgrenze zu 937 im gesetzlichen Mindestabstand zu erweitern.</p> <p>Dann möchte ich Sie bitten, die grau gestrichelte Linie („Künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers“) auf Grundstück Flst. Nr. 936, Kirchenackerweg 6 zu entfernen</p> <p>Vielen Dank für Ihre Mühe</p>	Die Anregung wird aufgenommen. Das Baufenster auf Flurstück Nr. 936 wird erweitert, die vorgeschlagene Grenze des Planfertigers wird nicht mehr dargestellt.
--	---	--