

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Steinberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Tannbachstraße Süd

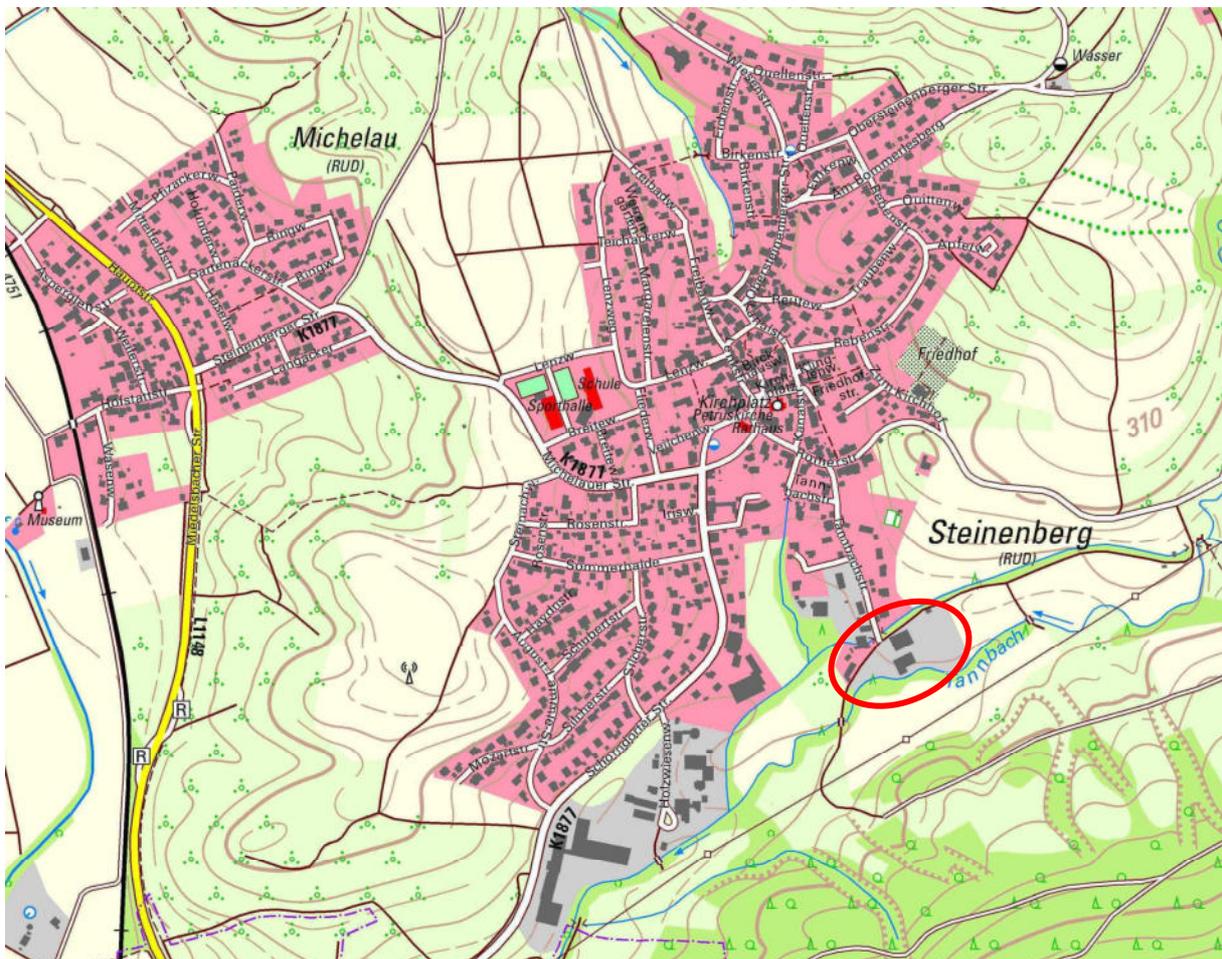
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Steinberg und umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Sägewerks. Es wird im Norden durch den Mühlbach und im Süden durch den Tannbach begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1290, 1294/1 und 1294/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1277/1, 1292 und 1294. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

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.

Wie überall in der Region Stuttgart besteht auch in der Gemeinde Rudersberg ein hoher Bedarf nach Wohnland. Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks in Steinenberg plant ein Investor die Entwicklung von Wohnbebauung in Doppel- und Reihenhäusern sowie im Geschosswohnungsbau.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Tannbachstraße Süd“ in Steinenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete und maßvolle Entwicklung sicherzustellen.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Gemäß des Regionalplans der Region Stuttgart handelt es sich bei der Gemeinde Rudersberg um eine Gemeinde die dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet ist. Die Siedlungstätigkeit im Teilort Steinenberg ist auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Für auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinden oder Gemeindeteile gibt der Regionalplan als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar vor.

Das Bruttowohnbauland des Planbereichs beträgt ca. 0,7 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Es werden mindestens 31 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2019) ergibt sich so eine Bruttowohndichte von mindestens 97 EW/ha.

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem städtebaulichen Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

Naturschutz

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Biotop „Tannbach südlich Steinenberg“. Das Biotop liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen oder eventuelle Eingriffe in das Biotop werden entsprechend ausgeglichen. (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

Gewässerrandstreifen

Entlang des Tannbachs und des Mühlbachs ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. In den Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist verboten.

Die Erstellung von Zäunen, Böschungssicherungen, Geschirrhütten, Spielplätzen, Komposthäufen etc. ist im Gewässerrandstreifen untersagt.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt leicht von Westen in Richtung Osten. Es hat seinen Hochpunkt mit etwa 285 m üNN am westlichen Gebietsrand. Von dort steigt das Gelände in Richtung Osten bis auf ca. 288 m üNN.

Es handelt sich um eine Gewerbebrache, auf der sich derzeit noch die Betriebsgebäude und Lagerflächen eines ehemaligen Sägewerks befinden.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Geplant ist eine verdichtete Wohnbebauung in 9 Reihenhausteilen, 6 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über eine gemischt genutzte Wohnstraße mit ca. 6,00 m Breite. Über den Ausbau des bestehenden Feldwegs entlang des Mühlbachs wird ein Ringschluss hergestellt. Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tannbachstraße.

1.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des geplanten Vorhabens wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund des vorrangigen städtebaulichen Ziels, Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für untergeordnete Bauteile, Terrassen usw. wird eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmeveraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

1.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung sind Höhe und Art der Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind entlang der Gebietsgrenzen flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Zur Sicherstellung des bestehenden Begleitgrüns entlang des Tannbachs ist in diesem Bereich eine Pflanzbindung festgesetzt.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Hochwassergefahr sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.

1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.9 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Es ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken gesammelt gedrosselt in den Tannbach eingeleitet.

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	74 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	53 Ar	72 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	14 Ar	19 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	7 Ar	9 %
Anzahl der Bauplätze		16	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		3,3 Ar	

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt. (vgl. Teil 2 der Begründung).

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags geprüft (siehe Anlage der Begründung).

gefertigt:

Plüderhausen, den 09.06.2021/20.09.2022
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 2

Tierökologisches Gutachten „Erfassung der Zauneidechse“

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 3

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 4

Liste zur Pflanzenverwendung

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 5

Verkehrstechnische Stellungnahme

bearbeitet durch:

Karajan Ingenieure, Schloßstraße 54, 70176 Stuttgart

Anlage 6

Orientierende Untersuchung (Altlasten)

bearbeitet durch:

Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, A. Szabady, Talstraße 16, 73547 Lorch

Anlage 7

Merkblätter des Rems-Murr-Kreises:

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Speicherung von Regenwasser zur Brauchwasserzwecken

Bohrungen im Untergrund

Bauen im Grundwasser

Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen

Nachtrag der Begründung

Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“ in Steinenberg (Frühzeitige Beteiligung)

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Beschluss des Gemeinderats
Regierungspräsidium eingegangen am 19.07.2021	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p> <p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

11.03.2021 mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

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 Mobilität, Verkehr, Straßen

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

Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Bäurle

Regierungspräsidium Stuttgart

Referat 21 – Raumordnung

Ruppmannstraße 21

71565 Stuttgart

Telefon: 0711/904-12107

	E-Mail: stefanie.baeurle@rps.bwl.de	
<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen am 04.08.2021</p>	<p>Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Tannbachstraße Süd“</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme am: 30.07.2021, verlängert bis 09.08.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Baurechtsamt Amt für Umweltschutz Straßenbauamt Kommunalamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung</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>2. <u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Anhand vorliegender Unterlagen ist eine vollständige Beurteilung des Vorhabens nicht möglich. Erst mit Vorliegen des Umweltberichtes und der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung können Aussagen getroffen werden.</p> <p>Im Süden grenzt das Plangebiet an das Biotop "Tannbach südlich Steinberg", welches vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.</p> <p>Den Artenschutz betreffend kann den bisherigen Maßnahmen zugestimmt werden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung zur Zauneidechse steht noch aus und kann daher noch nicht vollständig beurteilt werden.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wurden CEF Maßnahmen vorgesehen. Erforderlich ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Naturschutzbehörde, in welchem die Beschreibung, die fristgemäße Umsetzung und das Monitoring der Maßnahmen verbindlich geregelt sind.</p> <p>Monitoringberichte zur Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind der Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert zuzusenden.</p> <p>Bearbeiter: Frau Schulz, Tel. 07151 - 501 2107</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Textteil fehlen jedoch die sonst üblichen Hinweise auf Grundwasser.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wurde erarbeitet und ist der Begründung als Teil 2 beigelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Naturschutzbehörde wird abgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Textteil wird um die Hinweise auf Grundwasser ergänzt.</p>
--	---	---

	<p>Wir bitten Sie einen Hinweis auf Grundwasser aufzunehmen (wie z.B. für den Bebauungsplan Hofäcker 7. Änderung Hinweis f)).</p> <p>Zum Hinweis e) in dem Textteil (Empfehlung Baugrunduntersuchung) nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Dem Landratsamt sind in der Nähe keine Grundwasserbenutzungen bekannt. Auch sind in der Aufschlusdatenbank des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine Untergrunderkundungen verzeichnet.</p> <p>Auf Grund der Nähe und dem geringen Höhenunterschied von ca. 4 m zum Tannbach ist aber davon auszugehen, dass bei der geplanten barrierefreien Bauweise (ebenerdigen Erdgeschossen mit mindestens eingeschossigen Untergeschossen und einer Aufzugsunterfahrt) damit gerechnet werden muss, dass die Untergeschosse Grundwasser erschließen.</p> <p>Wir empfehlen dringend eine Baugrunderkundung für jedes einzelne Gebäude. Anhand der Baugrunduntersuchung kann dann auch geprüft werden, ob durch entsprechende Wahl der EFH evtl. ein Eingriff in das Grundwasser vermieden werden kann (Hinweis: Im Bebauungsplan sind noch keine Höhenangaben z.B. zur EFH gemacht worden).</p> <p>Daher ist in dem Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, dass bei allen Einzelbauvorhaben die Merkblätter</p> <ul style="list-style-type: none">- Bohrungen im Untergrund- Bauen im Grundwasser- Grundwasserhaltung <p>zu beachten sind.</p> <p>Bearbeiter: Herr Krumwieg, Tel. 07151 - 501 2763</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Von Seiten des Vorhabenträgers sind keine Untergeschosse vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweise auf die Merkblätter werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	---

Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Altlasten und Schadensfälle

Im Plangebiet (Flst. 1290, 1294/1, 1294/2 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 1277/1, 1292 und 1294) befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerks.

Sägewerke gelten als uneingeschränkt altlastenrelevant.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann keine Stellungnahme abgegeben werden.

Im Rahmen einer Historischen Untersuchung ist vorab zu klären, ob es Verdachtsflächen gibt, die ggf. weiter zu untersuchen sind (Orientierende Untersuchung). Wegen der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) ist auch der Wirkungspfad Boden - Mensch zu betrachten.

Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann eine Stellungnahme hinsichtlich des Bebauungsplans "Tannbachstraße Süd" in Rundersberg-Steinenberg erfolgen.

Bearbeiter:

Frau Ickstadt, Tel. 07151 - 501 2762

Kommunale Abwasserbeseitigung

Laut den vorliegenden Unterlagen soll die Niederschlagsentwässerung sämtlicher Dachflächen des Planbereiches durch Einleitung in das Gewässer II. Ordnung Tannbach erfolgen.

Kenntnisnahme.

Eine ausführliche Untersuchung zum Thema „Altlasten“ wurde durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind der Begründung als Anlage beigefügt.

	<p>Hierzu ist es aus fachtechnischer Sicht erforderlich, zunächst eine Bewertung der geplanten Einleitung nach den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", Publikation der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Stand 2005 durchzuführen.</p> <p>Nach Vorliegen dieser Bewertung kann beurteilt werden, ob erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern können, durch die beabsichtigte Einleitung hervorgerufen werden könnten - hieraus ergibt sich dann inwieweit die geplante Rückhaltung auf den Privatgrundstücken ausreichend ist oder weitere Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Für die Flächenkanalisation des Baugebietes ist nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist in zweifacher Ausfertigung zusammen mit dem Ergebnis der Bewertung nach der "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.</p> <p>Um frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz durch einen Fachplaner wird gebeten.</p> <p>Bearbeiter: Frau Liener, Tel. 07151 - 501 2760 Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223</p> <p>Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Den Ausführungen im Textteil unter "1.3 Planerische Vorgaben - Gewässerrandstreifen" kann zugestimmt werden. Der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Darstellung des Gewässerrandstreifens wird mittels Texteintrag im Lageplan verdeutlicht.</p>
--	---	---

	<p>Gewässerrandstreifen sollte im Plan jedoch deutlicher dargestellt werden. Bisher ist dieser nur indirekt durch die Pflanzbindung zu erkennen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass entsprechend der genannten Bestimmungen im Gewässerrandstreifen auch die Erstellung von Zäunen, Böschungssicherungen, Geschirrhütten, Spielplätzen, Komposthäufen etc. untersagt sind.</p> <p>Bearbeiter: Frau Günther, Tel. 07151 - 501 2136 Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Gegen den Bebauungsplan "Tannbachstraße Süd" bestehen keine Bedenken. Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Planbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) des Tannbachs nicht überschwemmt.</p> <p>3. <u>Straßenbauamt</u></p> <p>Wie die Gemeinde Rudersberg selbst erläutert, wurde die Wohnstraße auf ein Mindestmaß reduziert (5,60 m). Zwar besteht somit bei einem gängigen Fahrzeug (ca. 2,50 m) eine verbleibende Restfahrbahnbreite von ca. 3,05 m und es besteht kein gesetzliches Park- und Halteverbot. Man befindet sich jedoch im Grenzbereich und bei übergroßen Fahrzeugen oder nicht exakt am Fahrbahnrand parkenden Fahrzeugen kann die erforderliche Restfahrbahnbreite von 3,05 m schnell unterschritten werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wäre gefährdet.</p> <p>Über eine Verbreiterung der Wohnstraße wäre daher nachzudenken. Der ruhende Verkehr sollte in erster Linie auf privaten Grundstücken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde überarbeitet. Die Wohnstraße ist jetzt mit 6,00 m Breite geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--

	<p>erfolgen. Die entsprechenden Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten. Vorsorglich sei erwähnt, dass es sich um einen Ringschluss handelt und der Pkw-Verkehr keine untergeordnete Rolle spielt bzw. die Aufenthaltsfunktion nicht überwiegt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich kommt daher nicht in Betracht.</p> <p>4. <u>Kommunalamt</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>5. <u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>S. Voigt</p> <p>Anlagen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Verband Region Stuttgart eingegangen am 26.07.2021</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Tannbachstraße Süd“ Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 30. Juni 2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Herrmann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p>	

	<p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ulrike Borth</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Regionalverband erhält eine digitale Fertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>Syna eingegangen am 15. Juli 2021</p>	<p>Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinenberg – Ihr Schreiben vom 30.06.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Versorgungskabel die durch die Syna GmbH betrieben werden.</p> <p>Sollten Änderungen der Energieversorgungskabel oder bei der Straßenbeleuchtung erforderlich sein, gehen die hierfür anfallenden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Kosten zu Lasten des Verursachers. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken finden Sie unter www.syna.de (→ Über Syna → Planauskunft).</p> <p>Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH</p> <p>Dietmar Lenz Michael Kronmüller</p>	
<p>Telekom eingegangen am 29.11.2021</p>	<p>Sehr geehrter Herr Schaal,</p> <p>anbei die heutige E-Mail der Telekom zur Erschließung des Baugebietes Tannbachstraße Süd.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Thomas Droste</p> <p>Zweckverband Breitbandausbau Rems-Murr p. Adr. Landratsamt Rems-Murr-Kreis Alter Postplatz 10 71332 Waiblingen Telefon: 07151 501-2086 Telefax: 07151 501-2011 E-Mail: t.droste@remms-murr-kreis.de Internet: www.rems-murr-kreis.de</p> <p>Betreff: TELEKOM: TK-Versorgung im Neubaugebiet Rudersberg Tannbachstraße Süd / Neubaugebiete-ID 1001580</p>	

Sehr geehrter Herr Droste,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des oben genannten Neubaugebietes **Rudersberg, Tannbachstraße Süd** in **Rudersberg** informieren.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in diesem einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaubereich verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom. Bitte stellen Sie dem unten genannten Ansprechpartner der Telekom die finalen Adressdaten des Neubaugebietes zeitnah per Mail zur Verfügung.

Wichtig ist, dass die privaten Bauherren die Hausanschlüsse so frühzeitig wie möglich bei unserem Bauherrensenservice unter der Telefonnummer **0800 330 1903**, beauftragen.

Dieser steht für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses und der entsprechenden Telekom Produkte zur Verfügung.

Es ist damit zu rechnen, dass die Bauherren für den FTTH-Hausanschluss und für die entsprechenden Telekommunikations-Produkte auch an Sie herantreten werden. Für diesen Fall stellen wir Ihnen gerne unsere Bauherrenmappe, sowie die beiliegenden Anlagen zur Weitergabe an die Bauherren oder zur Präsentation auf der Homepage Ihrer Gemeinde zur Verfügung.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bauherrenmappen können wir Ihnen fertig gedruckt in der benötigten Anzahl zukommen lassen, damit Sie diese den Bauherren aushändigen können.

Online finden sich hilfreiche Informationen auf:

www.telekom.de/bauherren

Zusätzlich können wir Ihnen auch Hinweislelemente zum Glasfaserausbau, wie z. B. ein Bauzaun-Banner, zur Verfügung stellen. Ferner bieten wir an, durch einen gemeinsamen Auftritt, z.B. zu einem Spatenstich, auf den Glasfaserausbau der Telekom hinzuweisen. Auch an eventuellen Bauherrenveranstaltungen nehmen wir gerne teil.

Sollten im o. g. Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser durch Bauträger oder Investoren erstellt werden, so wären wir für eine Kontaktherstellung mit diesen dankbar. Durch den FTTH-Ausbau der Telekom erhält das o.g. Baugebiet eines der weltweit schnellsten und zukunftsfähigsten TK-Netze.

Für Sie als Kommune steht Ihnen gerne unser zuständiger Regio-Manager **Raymond Faltejsek** direkt unter der Mobilfunk-Nr. **+49 175 1870237** oder via E-Mail Raymond.Faltejsek@telekom.de zur Verfügung.

Übrigens, die Deutsche Telekom investiert Jahr für Jahr rund 5,5 Milliarden Euro in den Netzausbau.

Das ist mehr als jeder unserer Wettbewerber. Wir reden nicht, wir bauen. Mit mehr als 500.000 Kilometer betreibt die Telekom das größte Glasfaser-Netz in Deutschland.

Allgemeine Informationen zur FTTH Technologie der Telekom finden Sie unter: www.telekom.de/glasfaser

Kenntnisnahme.

Der Glasfaserausbau bedeutet für den Bauherren:

- **Eine solide Wertsteigerung seiner Immobilie**
- **Investition in die Zukunft** - Mit Glasfaser sind die Bauherren bestens gerüstet für das Datenaufkommen der Zukunft.
- **Unterstützung von Anfang an** – Der Ausbau funktioniert unbürokratisch und wir stehen ihm bei jedem Schritt zur Seite.
- **Spürbar mehr Energie sparen und das entscheiden de Plus an Sicherheit**

Mit Magenta SmartHome senkt der Bauherr den Energieverbrauch seines Haushalts mühelos um bis zu 30 Prozent und Brand-, Wasser- und Bewegungsmelder schlagen bei Gefahr sofort Alarm.

Nutzen Sie die Vorteile eines Glasfaseranschlusses von der Telekom.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

Regina Bien

DEUTSCHE TELEKOM PRIVATKUNDEN-VERTRIEB GMBH

Infrastrukturvertrieb, Operations 4 (Süd-West)

Raimundstr. 48-54, 60431 Frankfurt am Main

+49 69 20060 3442 (Tel.)

+49 160 90530195 (Mobil)

+49 391 580211949 (Fax)

E-Mail: Neubaugebiete-Suedwest-Mitte@telekom.de

	www.telekom.de	
Vodafone BW GmbH eingegangen am 27.07.2021	<p>Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinenberg – Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Herrmann,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planungen haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende 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.</p> <p>Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Order Entry Vodafone</p>	Kenntnisnahme.
Stadt Schorndorf eingegangen am 07. Juli 2021	<p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tannbachstraße Süd“ Rudersberg-Steinenberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	

	<p>vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Die Stadt Schorn- dorf nimmt ohne Anregungen Kenntnis.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Thorsten Donn Fachbereichsleitung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Gemeinde Berglen einge- gangen am 07. Juli 2021</p>	<p>Sehr geehrte Frau Herrmann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Tann- bachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinenberg mit Ihrem Schreiben vom 30.06.2021.</p> <p>Da das Gemeindegebiet von Berglen nicht betroffen ist, sehen wir von der Abgabe einer Stellungnahme im o.g. Verfahren ab.</p> <p>Aus diesem Grund ist auch die weitere Beteiligung der Gemeinde Berglen in diesem Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Annika Büning</p> <p>Bürgermeisteramt Berglen Bauamt Beethovenstraße 14 – 20 73663 Berglen Tel.: 0 71 95/97 57 – 61 Fax: 0 71 95/97 57 – 69</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Gemeinde Althütte Eingegangen am 20. Juli 2021</p>	<p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tannbachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinberg Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Gemeinde Althütte wurde bei o.g. Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Althütte bestehen keine Anregungen oder Einwände. Zu unserer Entlastung senden wir die Unterlagen anbei zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Reinhold Sczuka Bürgermeister</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	---	-----------------------

Einwendungen von Privatpersonen

<p>Öffentlichkeit Nr. 1 eingegangen am 10.08.2021</p>	<p>Bedenken zum Bebauungsplan Tannbachstraße Süd, Steinberg</p> <p>Sehr geehrter Herr Schaal,</p> <p>meine Bedenken wegen der o.g. Bebauung sind folgende:</p> <p>Im Bebauungsplan unter 1.5.2 Absatz 3 Unterbringung ruhender Verkehr sind die Anzahl der Stellplätze und Garagen geregelt, leider ist die Anzahl und Größen der 16 Wohnungen nicht bekannt.</p> <p>Ich bin daher mal davon ausgegangen, dass die 9 Reihenhausteile und die Doppelhäuser in jedem Fall über 70 qm groß sind und damit hier jeweils 2 Stellplätze/Garage vorgeschrieben sind. Das wären dann 30 Stück. Wenn man nun von 6 kleinen und 10 großen</p>	<p>Entsprechend Ziffer 2.5 des Textteils des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung erhöht. Hiernach wird unabhängig von der Größe der Wohnungen nur ein Stellplatz gefordert.</p>
--	---	--

Wohnungen ausgeht, dann wären das nochmal 26 Plätze, also insgesamt 56 Stellplätze/Garagen. Ein so große Anzahl kann ich auf dem Plan leider nicht erkennen.

Daher wie schon am 21.07.2021 von mehreren Personen vorgebracht, auch meine Bedenken, dass hier nicht ausreichend Stellplätze/Garagen vorhanden sein werden. Außerdem ist bei so vielen Personen auch immer mit Besuchern zu rechnen, für die überhaupt keine Stellplätze vorgesehen sind.

Dies bedeutet dann in der Realität, dass die Tannbachstraße von Besuchern zugeparkt wird.

Für Rettungswagen und Feuerwehr ist im Ernstfall kein Durchkommen.

Es müssten für so viele Wohneinheiten , 31 Stück gesamt zumindest 15 Besucherparkplätze eingeplant werden.

Punkt 1.9. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Diese soll laut Ihrer Aussage aber erst in einigen Jahren zusammen mit der Straßenerweiterung saniert und ausgebaut werden.

Wie soll das funktionieren? Müsste hier nicht erst saniert werden, damit der große Anstieg von Schmutzwasser tatsächlich auch geregelt abfließen kann?

Außerdem wurde die Ergänzung mit aufgenommen, dass innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden können.

Der Stellplatznachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Darüber hinaus sind zusätzliche Besucherparkplätze geplant. Die genaue Anzahl gilt es ebenfalls im weiteren Verfahren festzulegen.

Außerdem wird die Erschließungsstraße in einer Breite von 6,00 m geplant, wodurch ein Parken am Straßenrand durchaus möglich ist.

In Anbetracht dieser Ausführungen werden für das Bauvorhaben ausreichend Stellplätze gefordert und auch nachgewiesen.

Bei neuen Baugebieten ist die Umsetzung einer sogenannten Trennkanalisation verpflichtend. D.h. das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser direkt dem nächsten Vorfluter (Tannbach) zugeleitet. Das reine Schmutzwasser kann die bestehende Kanalisation aufnehmen.

	Mit freundlichen Grüßen	
Öffentlichkeit Nr. 2 Eingegangen am 13.08.2021	<p>Einspruch für geplantes Baugebiet Tannbachstraße Süd, Fläche von altem Sägewerk, 73635 Rudersberg-Steinenberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für das Baugebiet Tannbachstraße Süd in Rudersberg-Steinenberg (altes Sägewerk) erheben wir, Carmen Mohr und Michael Mohr, Einspruch.</p> <p>Folgende Bemerkungen dazu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Rettungswege zu und vom Baugebiet, Tannbachstraße Süd“, sind nicht ausreichend. 2. Keine zweite Zufahrt zum Gebiet vorhanden (Ringverkehr fehlt) 3. Kreuzung Römerweg / Tannbachstraße, Zu – oder Ausfahrt nur für ein Fahrzeug in einer Richtung möglich 4. Straße ist zu eng 5. Straßenmindestbreite für das Gewerbemischgebiet beachten 6. Nicht genügend KFZ-Stellplätze für Besucher – keine öffentlichen Parkplätze – vorhanden und geplant 7. Infrastruktur Steinenberg (Einkaufsmöglichkeiten – Nettoladen vorhanden ca. 2,5 km entfernt, Kindergartenplätze 	<p>Es ist nichts Ungewöhnliches, dass ein Baugebiet nur über eine Erschließungsstraße erschlossen wird. Im Übrigen bestehen diese Verhältnisse bereits heute.</p> <p>Um die vorhandenen Gegebenheiten zu verbessern, ist geplant die Tannbachstraße erstmalig endgültig auszubauen. Die genaue Ausbauplanung, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt.</p> <p>Es sind bei der Neubebauung auch Besucherparkplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl gilt es im weiteren Verfahren festzulegen.</p> <p>Außerdem wird die Erschließungsstraße in einer Breite von 6,00 m geplant, wodurch ein Parken am Straßenrand durchaus möglich ist.</p> <p>Die Kindergartenbedarfsplanung wird regelmäßig angepasst und fortgeschrieben. Hier werden auch neue</p>

	<p>fehlen jetzt schon, keine Apotheke im Ort, kein Bäcker, kein Metzger, die Schule ist jetzt schon an der Kapazitätsgrenze)</p> <p>8. Tannbach – Schwemmland – für neu versiegelte Flächen sind entsprechende Wasserrückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen – Thema Überschwemmung -</p> <p>9. Im geplanten Baugebiet Tannbachstraße Süd wohnt dann ca. das 3fache an Personen mehr als im Moment in der Tannbachstraße wohnen.</p> <p>10. Das ganze Gebiet ist für eine so große Anzahl von Neubauwohnungen nicht geeignet</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Baugebiete wie das Gebiet „Tannbachstraße Süd“ entsprechend berücksichtigt. Gleiches gilt für die Schulen.</p> <p>Die Themen Überschwemmung und Grundwasser wurden im Vorfeld durch entsprechende Gutachten ausführlich untersucht und werden bei der Auswahl der Bauweise beachtet.</p>
<p>Öffentlichkeit Nr. 3</p> <p>Eingegangen am 13.08.2021</p>	<p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tannbachstraße Süd“ in Rudersberg-Steinenberg – Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) / frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit werden folgende Punkte zum oben genannten Verfahren vorgebracht:</p> <p>1. Am Vormittag des 26. Juli 2021 war das Zimmer von Herrn Schaal (Amtsleitung Bauamt) während der Öffnungszeiten des Rathauses in Abwesenheit von Herrn Schaal nicht abgeschlossen:</p>	<p>Auch wenn das Büro von Herrn Schaal für kurze Zeit unverschlossen war, lagen keine Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens betreffend offen einsehbar im Büro. Darüber stellt dies auch keine Verletzung einer Verfahrens- und Formvorschrift dar, welche für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beachtlich ist.</p>

	<p>Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass nicht für die Öffentlichkeit bestimmte Unterlagen einsehbar waren.</p> <p>2. Während des Betriebs des Sägewerks wurden Holzschutzmittel verwendet.</p> <p>Es ist daher eine Prüfung des Geländes auf Verunreinigung vor dem Fortgang des Verfahrens vorzunehmen.</p> <p>3. Die Erschließung des Quartiers in dieser Größe mit der vorgesehenen Bebauung mit nur einer Straße (Sackgasse) ist im Hinblick darauf, dass nur ein Rettungsweg vorhanden ist, zu prüfen.</p> <p>Herr Bürgermeister Ahrens erhält eine Abschrift dieses Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Das Thema „Altlasten“ wurde ausführlich untersucht. Das Gutachten vom 10.05.2022 wurde der Begründung beigelegt.</p> <p>Es ist nichts Ungewöhnliches, dass ein Baugebiet nur über eine Erschließungsstraße erschlossen ist. Im Übrigen bestehen diese Verhältnisse bereits heute.</p> <p>Um die vorhandenen Gegebenheiten zu verbessern, ist geplant die Tannbachstraße erstmalig endgültig auszubauen. Die genaue Ausbauplanung, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt.</p>
<p>Öffentlichkeit Nr. 4</p> <p>(Eingegangen per E-Mail am 12.08.2021) Eingegangen am 17.08.2021</p>	<p>Sehr geehrter Herr Schaal,</p> <p>anbei nochmal unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“, diesmal mit Unterschrift. Die Stellungnahme per E-Mail liegt Ihnen ja seit 12.08.2021 vor.</p> <p>Wenn man sich den Bebauungsplan "Tannbachstrasse SÜD" anschaut, kann man eigentlich nur den Kopf schütteln. Da soll für private Interessen eine Bebauung stattfinden die so absolut nicht ins Ortsbild passt (16-Fam-Wohnblock) Durch die extreme Verdichtung würde sich die Anwohnerzahl der Tannbachstraße auf einen Schlag mindestens verfünffachen! Und das ohne vorherige Planung der Erschließungsstraße. Da sollen wohl Fakten geschaffen werden, die einen deutlich größeren Ausbau der Tannbachstraße erfordern,</p>	<p>Entsprechend Ziffer 2.5 des Textteils des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung erhöht. Hiernach wird unabhängig von der Größe der Wohnungen nur ein Stellplatz gefordert. Außerdem wurde die Ergänzung mit aufgenommen, dass innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine baurechtlich</p>

denn wo sollen sonst die ganzen Fahrzeuge der Neubewohner abgestellt werden. Da die Wohnungen nicht unterkellert werden, müssen die geplanten Garagen dann halt als zusätzlicher Abstellplatz erhalten, und die Fahrzeuge benötigen dann halt einen Parkplatz entlang der Tannbachstraße. 2005 wurde uns bei einem geplanten Ausbau eine max. Breite von 5,5m inkl. 1,5m befahrbarer Gehweg zugesagt. Diese Breite ist nach der Bevölkerungs- und Fahrzeugexpansion so sicherlich nicht mehr halten. Ich denke da gibt es schon sicherlich Planungen mit einer deutlich breiteren Straße, was dann auch zu deutlich höheren Kosten für die Anlieger führt.

Es werden bei der Planung sehr einseitig die Interessen von Hr. Merz verfolgt, ohne dass auf die Einwände der Anwohner eingegangen wird.

Die gesamte Planung sollte nochmals komplett überdenkt werden, was vor allem auch die plötzliche Verschiebung der seitherigen Bauverbotszone betrifft. Statt dem 16er Wohnblock sollte nur noch eine Bebauung mit 1,2 und max. 3 Familienhäusern zulässig sein, wobei dann für jede Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze einzuplanen sind. Wir haben jetzt schon in der Tannbachstraße durch die vorherige Bebauungen eine sehr hohe Verdichtung, aber das ist noch nichts gegen die Planung Tannbachstraße Süd.

anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden können.

Der Stellplatznachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Außerdem wird die Erschließungsstraße in einer Breite von 6,00 m geplant, wodurch ein Parken am Straßenrand durchaus möglich ist.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme liegt vor. Demnach werden durch die neu induzierte Verkehrsmenge keine zusätzlichen Anforderungen an die Straße, als bereits im Bestand vorhanden, gestellt.

Um die vorhandenen Gegebenheiten in der Tannbachstraße grundsätzlich zu verbessern, ist geplant die Tannbachstraße erstmalig endgültig auszubauen. Die genaue Ausbauplanung, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt. Erst anschließend kann eine Aussage zu den Erschließungsbeiträgen getroffen werden.

Die gesetzliche Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erfordert auch im ländlichen Raum eine Erhöhung der Wohndichten. Um diesen Vorgaben zu entsprechen ist die gesamte Bandbreite unterschiedlicher Wohnformen, wie zum Beispiel auch der Geschosswohnungsbau, erforderlich.

Bei der geplanten Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohngebiet mit verdichteter Bebauung in Reihen- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus, handelt es sich um einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

	<p>Vor einigen Jahren gab es vom LRA Rems Murr, als der „illegale Handwerkerpark Merz" entstand, die Aussage, dass das mit dem Zeltbau und Ansiedlung der Zimmererfirma so nicht zulässig ist, da es schon in der Bauverbotszone liegt. Und jetzt plötzlich ist auf einmal die Bauverbotszone deutlich nach Osten verschoben. Da kann man sich schon so seine Gedanken machen.</p> <p>Alles andere als eine Bebauung mit nicht mehr als 20 Wohneinheiten passt einfach nicht ins Bild.</p> <p>Soviel mir bekannt ist laufen doch auch noch Untersuchungen bezüglich geologischer Verwerfungen. Sind die eigentlich überhaupt schon abgeschlossen? Die inzwischen vorgeschriebene Solarpflicht ist an dem geplanten Platz in der Zeit von Oktober bis März auch nicht sehr effektiv, da gibt es durch Wald nicht sehr viele Sonnenstunden.</p> <p>Machen Sie sich einfach nochmals Gedanken, ob das, so wie geplant, wirklich sinnvoll und den seitherigen Anwohnern zumutbar ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde kann die Abgrenzung des nun vorliegenden Bebauungsplanes noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche wird damit einer Bebauung zugeführt.</p> <p>Trotz eventueller temporärer Beeinträchtigungen bei der Nutzung von Sonnenenergie, wird die sinnvolle Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohnbauland weiterverfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Öffentlichkeit Nr. 5</p> <p>Eingegangen am 16.08.2021</p>	<p>Betr. Einspruch gegen den Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ahrens; sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 16.07.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“ möchte ich , als Anlieger, wohnhaft in der Tannbachstraße, folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemäß des Regionalplans der Region Stuttgart handelt es sich bei der Gemeinde Rudersberg um eine Gemeinde die 	

	<p>dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet ist. Die Siedlungstätigkeit im Teilort Steinenberg ist auf die Eigenentwicklung beschränkt.</p> <p>Für auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde oder Gemeindeteile gibt der Regionalplan als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar vor.</p> <p>Das Bruttowohnbauland des Planbereichs beträgt ca. 0.7 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Es werden mindestens 31 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2019) ergibt sich so eine Bruttowohndichte von mindestens 97 EW/ha.</p> <p>Dies bedeutet eine Verdoppelung der Bruttowohndichte im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand und ist so nicht akzeptabel.</p> <p>2. Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tannbachstraße und zwar einzig und allein:</p> <p>Dies birgt die Gefahr, dass in einem Notfall Feuerwehr oder sonstige Rettungskräfte nur über die Tannbachstraße in das neue Wohngebiet einfahren können.</p> <p>Da wir uns hier in einem Mischgebiet befinden, kommt es des Öfteren vor, dass hier größere Fahrzeuge von Anlieferern die Zufahrt blockieren oder zumindest erschweren.</p>	<p>Die gesetzliche Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erfordert auch im ländlichen Raum eine Erhöhung der Wohndichten. Um diesen Vorgaben zu entsprechen ist die gesamte Bandbreite unterschiedlicher Wohnformen, wie zum Beispiel auch der Geschosswohnungsbau, erforderlich.</p> <p>Bei der geplante Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohngebiet mit verdichteter Bebauung in Reihen- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus, handelt es sich um einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.</p> <p>Es ist nichts Ungewöhnliches, dass ein Baugebiet nur über eine Erschließungsstraße erschlossen ist. Im Übrigen bestehen diese Verhältnisse bereits heute. Um die vorhandenen Gegebenheiten zu verbessern, ist geplant die Tannbachstraße erstmalig endgültig auszubauen. Die genaue Ausbauplanung, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt.</p>
--	--	--

	<p>Eine Rettung oder Hilfeleistung ist somit nur bedingt möglich.</p> <p>Des Weiteren sehe ich ein großes Verkehrsaufkommen auf uns zukommen, wenn man bedenkt dass heutzutage doch jeder Haushalt mittlerweile 2 Fahrzeuge hat, für die ja auch eine Parkmöglichkeit im Bebauungsplan vorgesehen ist.</p> <p>Somit ergeben sich durch das Neubaugebiet 62 (!) zusätzliche Fahrzeuge, die die Tannbachstraße sicherlich überlasten werden.</p> <p>3. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet.</p> <p>Da die Straßenbereiten auf das notwendige Maß reduziert sind, sollen durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsfördernde Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.</p> <p>Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wird sich somit der Besucherverkehr des neuen Wohngebiets in der Tannbachstraße einen Parkplatz suchen.</p> <p>4. Bei einem möglichen Ausbau der Tannbachstraße (welchen ich nicht befürworte) sogar bis in den Ortskern, denn laut Aussage von Herrn Schaal soll diese ja als Wohnstraße ausgebaut werden und verfügt somit über keine Parkmöglichkeiten.</p>	<p>Eine verkehrstechnische Stellungnahme liegt vor. Demnach werden durch die neu induzierte Verkehrsmenge keine zusätzlichen Anforderungen an die Straße, als bereits im Bestand vorhanden, gestellt.</p> <p>Entsprechend Ziffer 2.5 des Textteils des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung erhöht. Hiernach wird unabhängig von der Größe der Wohnungen nur ein Stellplatz gefordert.</p> <p>Außerdem wurde die Ergänzung mit aufgenommen, dass innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden können.</p> <p>Der Stellplatznachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p>
--	--	--

	<p>Dies kann ich, vor allem auch im Hinblick auf Punkt 2, nur ablehnen. Wir haben eh schon eine schmale Straße und wenn dann gegenüber der Garagenausfahrten geparkt wird, kommt man nicht mehr aus seiner Einfahrt heraus oder hinein.</p> <p>5. Das geplante Mehrfamilienhaus im neuen Wohngebiet ist 4 Stockwerke hoch geplant. Damit weicht dieses Gebäude doch sehr stark von der aktuellen Bebauung durch Einfamilienhäuser ab und fügt sich somit nicht in das Gesamtbild ein.</p> <p>6. Anmerkungen:</p> <p>Ich bin nicht grundsätzlich gegen ein neues Wohngebiet, jedoch denke ich, dass vor allem die Wohndichte Probleme bereiten wird (ist für Kinder genug Platz in Kita und der Steinenberger Grundschule?).</p> <p>Das Mehrfamilienhaus sollte entfallen und durch Einfamilienhäuser ersetzt werden, sowie einige Grundstücke so anlegen oder entfallen lassen, dass die Straße zumindest an einer Ecke bereit genug für parkende Autos ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die genaue Ausbauplanung der Tannbachstraße, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt.</p> <p>Der Standort des geplante Mehrfamilienhaus ist deutlich, durch die geplante Wohnstraße und den Mühlkanal, von der bestehenden Bebauung abgetrennt. Das Gebäude bildet den zentralen Baukörper des geplanten Wohngebiets und fügt sich am geplanten Standort städtebaulich gut ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Kindergartenbedarfsplanung wird regelmäßig angepasst und fortgeschrieben. Hier werden auch neue Baugebiete wie das Gebiet „Tannbachstraße Süd“ entsprechend berücksichtigt. Gleiches gilt für die Schulen.</p> <p>Der Bau eines Geschosswohnungsbaus war ausdrücklicher Wunsch der kommunalen Gremien, um auch im Ortsteil Steinenberg diese Wohnform in Form von barrierefreien Wohnungen anzubieten. Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von insgesamt 6,00 m geplant, wodurch ein Parken am Straßenrand durchaus möglich ist.</p>
--	--	--

<p>Öffentlichkeit Nr. 6</p> <p>Eingegangen am 17.08.2021</p>	<p>Einspruch Bauvorhaben Tannbachstraße Süd</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan ein.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viel zu starkes Verkehrsaufkommen. Nicht nur in der Tannbachstraße, sondern durch den gesamten Ort Steinenberg! - Für die Kinder ist es nicht mehr möglich, ohne große Gefahren im Freien zu spielen. Vor allem in der Abriss- und Bauphase! - Finanzielle Belastung der Anwohner durch den Ausbau der Straße ist ungeklärt. - Kanalisation ist nicht ausreichend für die zusätzlicher Bewohner. - Garagen / Stellplätze werden nicht ausreichen, wo parken die Anwohner sowie deren Besucher? <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Entsprechend Ziffer 2.5 des Textteils des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung erhöht. Hiernach wird unabhängig von der Größe der Wohnungen nur ein Stellplatz gefordert.</p> <p>Außerdem wurde die Ergänzung mit aufgenommen, dass innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden können.</p> <p>Der Stellplatznachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Darüber hinaus sind zusätzliche Besucherparkplätze geplant. Die genaue Anzahl gilt es ebenfalls im weiteren Verfahren festzulegen.</p> <p>Eine verkehrstechnische Stellungnahme liegt vor. Demnach werden durch die neu induzierte Verkehrsmenge keine zusätzlichen Anforderungen an die Straße, als bereits im Bestand vorhanden, gestellt.</p> <p>Um die vorhandenen Gegebenheiten in der Tannbachstraße grundsätzlich zu verbessern, ist geplant die Tannbachstraße erstmalig endgültig auszubauen. Die genaue</p>
--	---	---

		<p>Ausbauplanung, insbesondere die notwendige Straßenbreite, wird derzeit ermittelt. Erst anschließend kann eine Aussage zu den Erschließungsbeiträgen getroffen werden.</p> <p>Bei neuen Baugebieten ist die Umsetzung einer sogenannten Trennkanalisation verpflichtend. D.h. das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser direkt dem nächsten Vorfluter (Tannbach) zugeleitet. Das reine Schmutzwasser kann die bestehende Kanalisation aufnehmen.</p>
--	--	--