

**Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Krumme Lauch – II. Änderung“**

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b></p> <p><b>Stellungnahme vom 22.11.2013</b></p>	<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen.</p> <p>Hinweis; Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – und die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - melden Fehlanzeige</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Landratsamt Rems-Murr-Kreis</b> <b>GB Baurecht</b> <b>Stellungnahme vom 12.11.2013</b></p>	<p>Zu dem genannten Verfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Verband Region Stuttgart</b></p> <p><b>Stellungnahme vom 11.11.2013</b></p>	<p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Wir bitten, uns über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>EnBW</b></p> <p><b>Stellungnahme vom 12.11.2013</b></p>	<p>Im Geltungsbereich befinden sich Niederspannungsfreileitungen der EnBW Regional AG. Die Freileitung muss vor Beginn der Bauarbeiten demontiert werden. Da die Stromversorgung der benachbarten Freileitungsanschlüsse vorher wieder herzustellen ist, benötigen wir eine entsprechende Vorlaufzeit für den erforderlichen Ortsnetzbau. Zur Besprechung der Details bitten wir um Durchführung eines Koordinationsstermins rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit unserem</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

	<p>Bezirksservice in Urbach (Tel. 07021 8009-59189).</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Niederspannungskabelnetz, das zum Anschluss der Neubauten entsprechend verlängert werden muss.</p>	
<p><b>Telekom</b></p> <p><b>Stellungnahme vom</b></p>	Keine Stellungnahme erhalten.	Kenntnisnahme.
<p><b>KabelBW</b></p> <p><b>Stellungnahme vom</b> <b>12.11.2013</b></p>	Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die Planung.	Kenntnisnahme.

#### Auswertung der Bürgeranregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

<p><b>Elisabeth und Hermann Zellner, Eichendorffweg 8, 73635 Rudersberg</b></p> <p><b>Einspruch vom</b> <b>14.11.2013</b></p>	<p>Der Kanal im Eichendorffweg ist nicht tief genug verlegt. Deshalb wurden alle anderen Häuser unterhalb in Richtung Goethestraße, außer Hausnummer 8 und 10, nicht an diesen Kanal angeschlossen.</p> <p>Wir haben daher Bedenken, dass wenn zwei zusätzliche Häuser, welche im Bebauungsplan vorgesehen sind, auch über den Kanal im Eichendorffweg angeschlossen werden, bei Starkregen das Wasser aus dem Kanal hochdrückt und in unser Haus läuft. Dies war schon einmal bei Starkregen der Fall und wird durch das Einleiten von noch mehr Wasser durch mehr Häuser verschlimmert.</p>	<p>Die Einleitung der in einem Doppelhaus anfallenden Schmutzwassermenge in das bestehende Kanalnetz ist unproblematisch.</p> <p>Da die Problematik ausschließlich bei Starkregenereignissen auftritt ist es entscheidend, dass Abflussspitzen gepuffert werden. Dies erfolgt hier durch den verpflichtenden Einbau eine Zisterne. (Ziffer 2.6 der Örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Ergänzend wird auf die Regelungen in der kommunalen Abwassersatzung bzw. DIN 1896 verwiesen (Pflicht zum Einbau von Rückstauklappen für Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene).</p>
---	---	--

**Emil Ebinger**  
**Eichendorffweg 17**  
**73635 Rudersberg**

**Einspruch vom 02.12.13**

Zum Bebauungsplanentwurf „Krumme Lauch, 2. Änderung“ bringe ich folgende Anregungen vor:

**1. Allgemeines Wohngebiet**

Für das Baugrundstück 1250 wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Zulässig bleiben aber die Anlagen nach § 4 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung. Damit sind auf dem Baugrundstück 1250 folgende baulichen Anlagen zulässig und können erstellt werden.

Nr. 1: Wohngebäude

Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es wird angeregt auf dem Baugrundstück nur Wohngebäude zuzulassen

Gegen die Zulassung von weiteren Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sprechen folgende Gründe:

- a) Der Eichendorffweg ist eine ruhige Wohngegend. Entlang dieser Straße sind außer Wohnhäuser keine weitere Nutzungen vorhanden. Warum sollen beim letzten Baugrundstück, das mit 3 Seiten an den Außenbereich angrenzt, zusätzlich lärm- und immissionsträchtige Vorhaben zulässig sein?
- b) Im Amtsblatt der Gemeinde Rudersberg „Der Büttel“ Nr. 44 vom 31.10.2013 wird bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass Ziel und Zweck der Planung die Realisierung einer Wohnbebauung ist. Weitergehende Nutzungen sind nicht erwähnt.

Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird festgehalten.

Die gewählte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht der Ausweisung in den umgebenen Bereichen, insbesondere im restlichen Eichendorffweg. So ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan „Krumme Lauch“ auf dem Baugrundstück bereits jetzt ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung stellt damit eine geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung dar, die mit ihrer Ausweisung der bisherigen Festsetzung und auch der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

Die Streichung aller Nutzungen bis auf Wohngebäude in einem WA ist nicht möglich, es würde faktisch die Planung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) bedeuten, was städtebaulich nicht gewollt und sinnvoll ist. Es ist zudem planungsrechtlich nicht notwendig, da der vorliegende Bebauungsplan mit seiner WA-Festsetzung eine sog. „Angebotsplanung“ darstellt, die auf die sog. „typisierende Betrachtungsweise“ der Baunutzungsverordnung zurückgreift.

Demnach stellt es planungsrechtlich keinen Widerspruch dar, wenn die genannten Nutzungen innerhalb der allgemeinen Zweckbestimmung eines WA allgemein zulässig sind, auch wenn Sie hier im konkreten Fall nicht vorgesehen sind.

- c) Bei den Sitzungsberichten im gleichen Amtsblatt wird ausgeführt, dass auf dem Grundstück eine Doppelhausbebauung realisiert werden soll.
- d) In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird unter „Erfordernis der Planung“ ausgeführt, dass auf dem Baugrundstück 1250 eine Doppelhausbebauung realisiert werden soll und hierfür die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden sollen. Weitergehende Nutzungen sind nicht erwähnt.
- e) Entsprechend dem Hinweis unter „Planerische Vorgaben/ Einordnung ins Plangefüge“ gilt für das Baugrundstück 1250 bisher der Bebauungsplan „Krumme Lauch“ aus dem Jahre 1969. Maßgebend hierfür ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968. Der Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Er beinhaltet aber keine Einschränkungen bezüglich der Vorhaben, die in § 4 Absatz 2 und Absatz 3 der Baunutzungsverordnung von 1968 aufgelistet sind.

Zulässig sind somit gemäß Absatz 2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Eine solche Festsetzung unmittelbar neben einer vorhandenen reinen Wohnbebauung wäre heute rechtlich unzulässig und konnte damals im Jahre 1969 auch nicht rechtlich begründet werden. Diese Festsetzung müsste in einem Verwaltungsverfahren als obsolet betrachtet werden.

	<p>f) In der Begründung zur Bebauungsplanänderung unter „Städtebauliche Zielsetzung und Planung“ wird weiterhin ausgeführt, dass die Grundlage für die Planänderung die Errichtung eines <u>Doppelhauses</u> sein soll.</p> <p><u>Zusammenfassung:</u></p> <p>Der Wunsch des Bauherrn war bisher immer nur die Errichtung einer Wohnbebauung.</p> <p>Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs enthält als Ziel die Realisierung einer <u>Wohnbebauung</u>.</p> <p>In den Sitzungsberichten wird von einer <u>Doppelhausbebauung</u> gesprochen. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthält nur das Argument der Ermöglichung einer <u>Doppelhausbebauung</u>.</p> <p><u>Die negativen Auswirkungen</u> der Zulassung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>wurden gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches nicht aufgezeigt und begründet.</u></p> <p>Sie können auch für das letzte Gebäude einer vorhandenen reinen Wohnbebauung nicht begründet werden.</p> <p><u>Als rechtliche Festsetzung kann daher nur ein reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung mit Ausschluss der Vorhaben nach Absatz 3 in Frage kommen.</u></p>	
	<p><b><u>2. Höhe der baulichen Anlagen</u></b></p> <p>Für die Bebauung des Grundstücks 1250 wird eine max. Meereshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die Firsthöhe vorgegeben.</p> <p>Höhenangaben für die natürlich bestehende Geländeoberfläche sind aber nicht vorhanden.</p>	<p>Die Anregung wird insofern aufgenommen, dass als Bezugsmöglichkeit die Höhe der Kanaldeckel im Eichendorffweg, ebenfalls in Metern über Normalnull, in die Plandarstellung aufgenommen wird. Daraus kann dann die Höhenlage der Straße abgeleitet und ein Bezug zu den zulässigen Gebäudehöhen hergestellt wer-</p>

	<p>Es kann deshalb nicht ermittelt werden, wie hoch die Bebauung zu der natürlichen bestehenden Geländeoberfläche wird.</p> <p>Fragen:</p> <p>Wird das Gebäude 11, 13, 15 oder mehr Meter hoch?</p> <p>Liegt das Untergeschoss ganz über der natürlich bestehenden Geländeoberfläche?</p> <p>Entstehen an der Nordostseite eventuell mehrere Untergeschosse?</p> <p>Ohne Höhenangabe der natürlich bestehenden Geländeoberfläche können diese Fragen nicht beantwortet werden, zumal auch die max. Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse fehlt.</p> <p>Eine Beurteilung der Auswirkungen nach § 9 Absatz 8 BauGB ist daher weder für Angrenzer noch für den Gemeinderat möglich.</p> <p><u>Ein diesbezüglicher Satzungsbeschluss des Gemeinderats wäre rechtswidrig.</u></p>	<p>den.</p> <p>Auf eine komplette Bestandaufnahme des Baugrundstücks wird verzichtet, da der Gemeinde das Baugesuch für die Doppelhausbebauung vorliegt und der Verwaltung und dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage dienen konnte.</p> <p>Gleicht man die festgesetzten Gebäudehöhen mit den Straßenhöhen ab, wird deutlich, dass sich die mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf einem Niveau von 4,5 m über dem Eichendorffweg befindet. Die Traufhöhe liegt 4,8 m über der EFH, die Gesamthöhe beim Dachfirst beträgt 8,5 m über EFH.</p> <p>Das zulässige Gebäude entspricht somit in seiner grundsätzlichen Ausformung den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück. Das Untergeschoss ist im Süden in den Hang eingegraben und ist zum Eichendorffweg hin sichtbar. Über dem Untergeschoss folgt gemäß den getroffenen Festsetzungen eine etwa 1,5 geschossige Bebauung, mit einem versetztem Satteldach als Abschluss.</p>
	<p><b>3. Offene Bauweise</b></p> <p>Es ist nicht eindeutig, ob gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung Einzelhäuser, Doppelhäuser oder beide Arten zugelassen werden sollen. Nach der Zeichenerklärung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig, während nach dem Textteil des Entwurfs der Bebauungsplanänderung Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden sollen.</p>	<p>Es handelt sich um ein Fehler in in der Zeichenerklärung, dieser wird redaktionell bereinigt.</p> <p>Zulässig sind, wie in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen enthalten, Einzel- und Doppelhäuser.</p>