

Anlage I

Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Wieslaufstraße 48/50“

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
Regierungspräsidium eingegangen am 01.09.2014	Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
	Denkmalpflege Durch die Planung werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu nachfolgenden Objekten berührt: <u>Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Oberndorf (Prüffall, 9M)</u>	Kenntnisnahme.
	Anbei Begründungstext und Kartierung der relevanten Prüffallfläche zum Bebauungsplan "Wieslaufstraße".	
	Innerhalb der verzeichneten Fläche sind grundsätzlich Bodenerkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur zu erwarten.	Kenntnisnahme.
	Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist	Kenntnisnahme.

	zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme in die Planung wird gebeten. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Hahn, Tel. 0711/904-45183, martin.hahn@rps.bwl.de. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 mit jeweils aktuellem Formblatt zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen am 08.09.2014	Am Verfahren wurden die Geschäftsbereiche Baurecht Umweltschutz Straßen Verkehr beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor: 1. <u>Baurecht</u> Keine Bedenken. 2. <u>Umweltschutz</u> Naturschutz und Landschaftspflege Aus Gründen des Artenschutzes sind die Vorgaben des artenschutzrechtlichen	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Textteil sind entspre-

	Gutachtens vom 07.04.2014 verbindlich einzuhalten bzw. umzusetzen (insb. Ziffer 4). Ansonsten bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Immissionsschutz Das Baufenster des allgemeinen Wohngebietes ist nur ca. 15 m von der Gleisanlage der Wieslaufalbahn entfernt. Im Textteil und in der Begründung wird auf den Lärm, ausgehend vom Bahnverkehr, nicht eingegangen. Der Lärm des Bahnverkehrs ist abzuschätzen und ggf. sind Maßnahmen festzusetzen. Auf die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wird hingewiesen. Grundwasserschutz Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bereich liegt innerhalb der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Rudersberg, den die Gemeinde Rudersberg für die öffentliche Trinkwasserversorgung nutzt. Bei den Bauvorhaben ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" zu beachten. Bodenschutz Keine Bedenken. Altlasten und Schadensfälle Die von der Planung betroffenen Flst.-Nrn. 555, 555/1-3 und 557 sind nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst. Somit bestehen keine Bedenken. Kommunale Abwasserbeseitigung Keine Bedenken. Im Plangebiet ist eine Trennkanalisation geplant. Gewässerbewirtschaftung Es bestehen erhebliche Bedenken. Der Gewässerrandstreifen von 5 m wird nach den Unterlagen nicht eingehalten. Gemäß § 29, Abs. 1 und Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden - Württemberg vom 3.12.2013 muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m von jeglichen baulichen oder sonstigen Anlagen freigehalten werden. Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG vom 31.07.2009 das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei	chende Festsetzungen enthalten. Mittlerweile wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Siehe Anlage zur Begründung. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Gewässerrandstreifen wird auf 5 m erhöht.
--	--	---

	Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Im Innenbereich kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde. Es dürfen jedoch keine bauliche Anlagen in den Uferrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, eingebracht werden. Dies ist in jedem Fall genehmigungspflichtig. Hochwasserschutz und Wasserbau Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegen die östlich und südlich gelegenen Teilflächen des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet und werden bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. In diesen Bereichen ist laut Planunterlagen vorwiegend Gartenland vorgesehen. Ein kleiner Teil liegt innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen. Seit dem 22.12.2013 gelten die Vorschriften für Bauen in Überschwemmungsgebieten nach dem novellierten Wassergesetz für Baden-Württemberg. Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Insofern bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken. Die Problematik des Überschwemmungsgebiets ist im Bebauungsplanverfahren und nicht in den Einzelbauvorhaben zu lösen. Dazu ist insbesondere der Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Retentionsausgleich im Gartenland) notwendig. Dies bedingt u. a. eine Änderung des Textteils zur Begründung des Bebauungsplans "Wieslaufstraße" auf Seite 2, 2. Absatz. Danach sind zweckgebundene bauliche Anlagen grundsätzlich zulässig. Dieser Formulierung kann jedoch nicht zugestimmt werden, da bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Auf Bebauungsplanebene kann die Genehmigungsfähigkeit jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Sofern andere Lösungen zum Ausgleich von Retentionsraumverlusten vorgesehen werden, empfehlen wir eine Abstimmung mit dem Landratsamt. Insgesamt können die Bedenken dann zurückgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen (§ 78 Abs. 2 WHG):	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Retentionsraumausgleich wurde zwischenzeitlich vom Büro Winkler & Partner untersucht und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
--	---	---

	1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt 3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. 3. <u>Straßen</u> Die Anhaltesicht bei 50 km/h beträgt 3/70 Meter. Dieses Sichtfeld ist an der Einmündung in die Wieslaufstraße zu gewährleisten (keine sichtbehindernde Bepflanzung über 0,60 Meter Höhe). 4. <u>Verkehr</u> Auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme der Württembergischen Eisenbahn-Gesellschaft mbH wird verwiesen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Textteil werden entsprechende Festsetzungen ergänzt. Kenntnisnahme. Im Textteil werden entsprechende Festsetzungen / Hinweise ergänzt.
Verband Region Stuttgart eingegangen am 25.07.2014	Der innerörtlichen Planung und Nachverdichtung mit Wohngebäuden sowie der Freihaltung des überschwemmungsgefährdeten Teilbereichs stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Wegen der Lage in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird auf die regionalplanerischen Plansätze zum Grundwasserschutz in Kapitel 3.3 (Regionalplan) hingewiesen.	Kenntnisnahme.

	Wir bitten, uns über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplans zu informieren.	Kenntnisnahme.
EnBW eingegangen am 29.07.2014	Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stromversorgung. Vor Abbruch bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse vom Netz zu trennen. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit elektrischer Energie kann durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungskabelnetzes erfolgen. Es bestehen seitens der Netze BW GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
Telekom eingegangen am 27.08.2014	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 Recht und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Kenntnisnahme. Die Versorgungsleitungen werden auf öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Dieser ist ausreichend

	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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.	Breit dimensioniert. Weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind daher nicht notwendig. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
Kabel BW eingegangen am 23.07.2014	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beteiligung.

Einwendungen von Privatpersonen

Wilfried Hieber Wieslaufstraße 44 73635 Rudersberg Eingegangen am: 28.08.2014	Gegen den Bebauungsplan „Wieslaufstraße 48/50“ lege ich Widerspruch ein. Begründung: 1. Das Hinterland der Prz. 555, 555/1 + 557 liegen vollständig im HQExtrem und das Baugebiet kann aufgeschüttet werden. Es gibt kein Verbot im Bebauungsplan wegen Aufschüttungen nur die EFH ist mit ca. 2 m über beste-	Kenntnisnahme. Maßgeblich für Bebauungsplanverfahren ist die 100-jährliche Überschwemmung
--	--	--

	hendem Gelände festgelegt. 2. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser soll über den Daukernbach entwässert werden, ohne dass zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen werden. Diese Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt somit zu Lasten der angrenzenden Grundstücke, welche ebenfalls schon im HQ50 liegen. Diese Belastung die von der Gemeinde auf die angrenzenden Grundstücke abgewälzt wird, dient nicht dem Gemeinwohl der Bürgerschaft, was so wohl auch nicht zulässig ist. Einer Bebauung kann ich nur zustimmen, wenn vorher durch die Gemeinde klar geregelt ist, dass keine Aufschüttungen stattfinden ohne dass zusätzlich Hochwassermaßnahmen getroffen werden. Über eine kurze Benachrichtigung über den Eingang des Widerspruches wäre ich dankbar.	(HQ-100). Diese wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Die durch die Planung zu erwartende Versiegelung führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Hochwasserstände oder zu einer Gefährdung des Bahndamms. An der geplanten Einleitung des Oberflächenwassers in den Daukernbach wird daher festgehalten. (Vgl. Anlage 2 zur Begründung)
Hans-Peter Lentes (und weitere) Wielandstraße 24 73614 Schorndorf Eingegangen am 03.09.2014	Mit den beigegeführten Originalvollmachten zeige ich an, dass mich Herr Hans-Peter Lentes, Wielandstr. 24, 73614 Schorndorf Frau Brigitte Knauß, Freiburgstr.77, 73614 Schorndorf Herr Andreas Marbaz, Wieslaufstr. 54, 73635 Rudersberg Herr Dennis Marschall, Wieslaufstr. 52, 73635 Rudersberg Frau Gudrun Rau, Wieslaufstr. 52/1, 73635 Rudersberg Frau Barbara Wiegold, Wieslaufstr. 52/1, 73635 Rudersberg Herr Werner Lipp, Wieslaufstr. 58, 73635 Rudersberg mit der Wahrnehmung ihrer Rechte beauftragt haben. Namens und im Auftrag meiner Mandanten gebe ich im Hinblick auf die Auslegung des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Wieslaufstraße 48/50“ in Rudersberg-Oberndorf folgende Stellungnahme ab: 1. Formalien:	Kenntnisnahme.

	Das Dokument „Schema-Festlegung zur Höhenfestlegung“ war bei der Einsichtnahme am 05.08.2014 nicht ausgelegt. Das in der Gemeinderatsvorlage enthaltene und damit vom Gemeinderat verabschiedete Bebauungskonzept der Fa. Käser vom 15.07.2014 wurde nicht ausgelegt. 2. Fehlerhafte Verfahrenswahl: Das von der Gemeinde Rudersberg vorliegend gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist unzulässig. Vorliegend soll mit dem Bebauungsplan ein nicht unmaßgeblicher Teil des Außenbereiches überplant werden. Dies räumt auch die Gemeinde in der Sitzungsvorlage 0640/2014, S. 2 ein. Allerdings verbunden mit der falschen Konsequenz (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Soweit ersichtlich, befindet sich mindestens die Hälfte der geplanten Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach der Rechtsprechung darf im Rahmen der Bebauungsplanung nach § 13a BauGB der Außenbereich allenfalls in kleinen Randbereichen in Anspruch genommen werden (siehe bspw. OVG Saarland, Urteil vom 05.09.2013, Aktenzeichen 2 C 190/12). Dies ist zu beachten. 3. Erforderlichkeit der Planung: Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind von der Gemeinde Bebauungspläne dann aufzustellen, wenn sie erforderlich werden. Ob der Bebauungsplan erforderlich ist, hat die Gemeinde darzulegen und zu begründen. In der bisherigen Begründung ist nicht zu erkennen, weshalb der Bebauungsplan erforderlich sein soll. Unter Ziffer 2 der Begründung wird lediglich angemerkt, der Gemeinde seien die innerörtlichen Flächen zum Kauf angeboten worden. Unabhängig davon, ob dies richtig ist, ergibt sich daraus nicht, weshalb die Bebauungsplanung in dem Bereich mit den vorgegebenen Maßgaben erforderlich sein soll. So ist bekannt, dass die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in Oberndorf nicht notwendig ist. Es ist nicht nachvollziehbar, wie der Bedarf für ein Wohn- u. Geschäftshaus begründet werden soll, da sich in der Wieslaufstraße aufgrund des veränder-	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird erneut ausgelegt und somit eine erneute Einsichtnahme gewährleistet. Kenntnisnahme. Nach Ansicht der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis wird die Verfahrensart (beschleunigte Verfahren) für richtig und zulässig betrachtet. In der Gemeinde besteht Bedarf nach Wohnbauflächen. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (siehe auch Ausführungen in der Begründung Nr. 2) sollen diese Flächen einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Entlang der Wieslaufstraße soll die Möglichkeit geschaffen werden,
--	--	--

	ten Einkaufsverhaltens potentieller Kunden nur noch wenige Geschäftshäuser befinden. Das Sinngemäße gilt für den behaupteten dringenden Bedarf bzw. für die erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohngebäuden und Wohnungen entlang der Wieslaufstraße. Vielmehr bestehen, wie durch Ortsansässige bestätigt werden kann, erhebliche Schwierigkeiten, Gebäude oder Wohnungen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Offensichtlich wird aufgrund eines eventuell möglichen Bedarfs in Rudersberg der nicht zulässige Schluss gezogen, dass dieser in Oberndorf und speziell in der Wieslaufstraße auch vorhanden sein müsste. Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen maximal baulich ausgenutzt werden. Dass dem so ist, wird aus der Begründung des Bebauungsplans deutlich. Dort wird am Rande erwähnt, dass die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung überschreitet. Dies widerspricht der Umgebungsbebauung. Diese kennzeichnet seine doch eher lockere Bebauung. Auch hierfür ist keine Notwendigkeit zu erkennen. Vielmehr wird auf Kosten der Nachbarschaft und damit auch meiner Mandantin versucht, die Grundstücke wirtschaftlich „auszumosten“. Dass die vorhandene Baustruktur der Umgebung „aufgenommen“ wird, ist eine Behauptung, die durch die Realität nicht gerechtfertigt ist. So zeigt bereits der Lageplan, dass die Realisierung der Planung zu einer extensiven Bebauung bis zum Bahndamm führen würde. Ein Vergleich mit der Situation der mehr als „lockeren“ Bebauung u. a. mit großer Wiesenflächen, die die jeweiligen Nachbargrundstücke kennzeichnet, zeigt deutlich die erheblichen Unterschiede. Das Sinngemäße gilt auch für die Maße der geplanten Häuser (Höhe, bis zu drei Vollgeschosse, Gesamtlänge von 16 m bzw. 20 m, Pultdächer usw.) Bei der Begehung der entsprechenden Flurstücke sowie die Besichtigung der darauf errichteten Gebäude wird sich eindeutig zeigen, dass für die ge-	auch eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise eine Ladennutzung im Erdgeschoss, unterzubringen. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der Nähe zum Bahnhof Haltepunkt Rudersberg soll an der Entwicklung dieser Flächen festgehalten werden. Der Gemeinde liegen bereits konkrete Anfragen nach Bauplätzen in diesem Baugebiet vor. Die Wohnbauflächenentwicklung erfolgt im Sinne eines flächensparenden und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Für die beiden südwestlich gelegenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,6 (restliches WA = GRZ 0,4) festgesetzt und somit die Obergrenze nach BauNVO überschritten. Dies ist notwendig, da der Gartenbereich dieser Grundstücke aufgrund der Hochwassersituation als private Grünfläche festgesetzt ist und eine Berücksichtigung bei der GRZ-Berechnung somit nicht gegeben ist. Eine bauliche Verdichtung bzw. ein „Ausmosten“ der Grundstücke ist daher durch die getroffene Festsetzung nicht beabsichtigt und auch nicht zu erwarten. Die Grundstücksgrößen sind bedarfsgerecht gewählt und entsprechen der aktuellen Entwicklung hin
--	--	--

	plante „Riegelbebauung“ die Aussage „Damit nimmt die geplante Bebauung die vorhandene Baustruktur der Umgebung auf“ in keinster Weise zutrifft. 4. Umwelt- und Naturschutz Das Plangebiet umfasst den Bereich der Wohnbebauung zwischen der Wieslaufstraße im Norden und den Gleisanlagen im Süden. Zwischen den Wohngebäuden und dem Bahndamm (ca. 4 m Höhe) ist eine naturbelassene Wiese. Südlich des Bahndamms sind lediglich Felder und Wiese. Im Osten grenzen ebenfalls Wiesen an das Plangebiet. Dasselbe gilt für den Westen. Wie bereits dargelegt, befindet sich ein Großteil der geplanten Fläche im Außenbereich. Aus diesem Grund ist auch ein Umweltbericht zu erstellen. In jedem Fall hat ein so genanntes Monitoring stattzufinden (§ 4c BauGB). Weder das eine noch das andere ist geschehen. Es wurden lediglich die vorhandenen Bestandsgebäude untersucht. Bezüglich der restlichen Fläche, insbesondere auch im Bereich des Daukernba-	zu kleineren, günstigeren und pflegeleichteren Baugrundstücken. Die bauliche Entwicklung bis zum Bahndamm ist im nordöstlichen Bestand bereits gegeben, der südwestliche Bereich weist diesbezüglich noch Nachverdichtungspotential auf. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Auf Grund der gewählten Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Vermeidung von Hochwasserschäden) ist in Teilbereichen des Plangebiets eine 3-geschossige Bebauung möglich. Um zu Hohe Wandflächen zu vermeiden, ist dann das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Die Bauweise wurde dahingegen geändert, dass Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von 14m bzw. 16m und seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Die bauliche Entwicklung bis zum Bahndamm ist im nordöstlichen Bestand bereits gegeben, der südwestliche Bereich weist diesbezüglich noch Nachverdichtungspotential auf. Kenntnisnahme. Nach Ansicht der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis wird die Verfahrensart (beschleunigte Verfahren) für richtig und zulässig betrachtet. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbe-
--	---	---

	ches wurde keine Untersuchung vorgenommen. Insbesondere gilt es bei einer Bewertung der Inhalte dieses Gutachtens zu beachten, dass die Untersuchung am 20.02.2013 stattgefunden hat. Aus naheliegenden Gründen gibt es deshalb wohl berechnigte Zweifel an der Aussagefähigkeit dieses Gutachtens. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass die Untersuchung von Flora und Fauna im Monat Februar zu unter ökologischen Aspekten sowohl quantitativ als auch qualitativ fundierte Aussagen führen können. Entgegen der bisherigen „Untersuchung“ im vorliegenden Gutachten gibt es in den Gebäuden des Plangebiets Fledermäuse. Graureiher sowie Fischreiher sind zu entsprechenden Jahreszeiten ebenfalls im Plangebiet anzutreffen wie ein Storch.	richt wird somit abgesehen. Die Untersuchung fand am 20.2.2014 (nicht 2013) statt. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde nicht grundsätzlich ausgeschlossen, im Gegenteil, es war „davon auszugehen, dass sich an den Gebäuden vereinzelt Quartiere befinden ...“ - auch wenn am Untersuchungstermin (20.2.2014) keine Hinweise oder Spuren auf Fledermäuse festgestellt werden konnten. Es wurden deshalb verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, um keine Fledermäuse zu schädigen und zerstörte Quartiere zu ersetzen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Beobachtung des Graureihers (= Fischreiher, nicht mehr gebräuchlicher Name) ist nichts Ungewöhnliches. Diese verbreitete Art kann bei der Nahrungssuche in Siedlungsgebieten und Gärten häufig beobachtet werden. Auch die Feststellung eines Storchs (gemeint ist hier vermutlich der Weißstorch) während der Zugzeit im Frühjahr auf Wiesenflächen ist keine große Seltenheit. Zudem ist es ein großer Unterschied, ob es sich um Brutvorkommen oder
--	---	--

	Dies weist darauf hin, dass entsprechende Nahrung sowohl im Plangebiet als auch im Daukernbach zu finden ist. So gibt es beispielsweise in letzterem u. a. Flusskrebse und Fische. Der Bach ist in dem Bereich des geplanten Baugebiets offen fließend und naturbelassen. Hinzukommt, dass der Bereich, wie seitens der Gemeinde selbst dargelegt, vom Hochwasser gefährdet ist und in unregelmäßigen Abständen auch überflutet wird. Aber schon bei regelmäßigen Regenfällen wird der dem Bach angrenzende Bereich überflutet. Auch dadurch entstehen Biotop. Begünstigt wird diese Entwicklung auch dadurch, dass großräumig im Bereich des Baches sumpfiges Gelände entstanden ist, Die Untersuchung der Gebäude datiert aus dem Jahr 2013. Sie ist schon für den untersuchten Bereich nicht mehr aussagekräftig. Für die übrigen Gebietsteile des Außenbereichs auch deshalb nicht, weil wie dargelegt überhaupt keine Untersuchung stattgefunden hat.	nahrungssuchende und durchziehende Vogelarten (wie hier) handelt. Eine Beeinträchtigung oder gar Gefährdung ist nicht zu erkennen. Im Bereich des Plangebiets ist der Daukernbach sehr schmal und wenig wasserführend. Flusskrebse dagegen sind auf steinigem Untergrund und eine Mindestwasserführung angewiesen, dies scheint hier nicht gegeben. Auch die Verdolung auf einer Strecke von etwa 380 m angrenzend an diesen Bereich ist ungünstig. Daher wird das Vorkommen des Europäischen Flusskrebss (<i>Astacus astacus</i>) oder Steinkrebss (<i>Austropotamobius torrentium</i>) angezweifelt, auch andere neozotische Flusskrebse kommen vermutlich nicht vor. Die genannten Tierarten sind ausschließlich auf Gewässer angewiesen. Im festgesetzten Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen nicht zulässig, sodass von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gewässerfauna nicht auszugehen ist. Die Untersuchung wurde am 20.3.2014 durchgeführt.
--	---	---

	In dem Bereich des Daukernbaches sind zu schützende Pflanzen und Tiere zu finden. Es sind dort Biotopstrukturen vorhanden, die nicht untersucht wurden. Mit Umsetzung der Planung soll auch Oberflächenwasser, Dachwasser etc. in den Daukernbach eingeleitet werden. Unabhängig davon, dass dies wegen der bereits bestehenden Hochwassergefährdung verheerende Wirkung hat (siehe nachstehend), werden damit auch Schadstoffe (Motorenöl, Benzinreste etc.) in den Bereich des Daukernbaches (aber auch in den Bach selbst) eingetragen und führen zur Gefährdung der schützenswerten Strukturen, die sich dort entwickelt haben. Damit nicht genug: Die geplanten, neu zu errichtenden Gebäude sollen auch unterkellert werden können. Dort wird Öl etc. gelagert. Tritt solches im Falle von Hochwasser aus, sind erheblichste Gefährdungen der Umwelt und des Eigentums meiner Mandanten zu erwarten. 5. Hochwassergefährdung: Teile des Plangebiets sind hochwassergefährdet. Auf S. 2 der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt: <i>„Der östliche und südliche Randbereich wird laut HWGK bei einem hundert-jährlichen Hochwasserereignis überflutet. Deshalb wird dieser Bereich überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen.“</i> Die Hochwasserproblematik, die sich auch für meine Mandanten stellt, wird im Rahmen der Planung nicht annähernd vollständig erfasst.	Die durch die Planung zu erwartende Versiegelung führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Hochwasserstände oder zu einer Gefährdung des Bahndamms. An der geplanten Einleitung des Oberflächenwassers in den Daukernbach wird daher festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen Entwässerung wird das unbelastete Oberflächenwasser in den Daukernbach eingeleitet. Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und der Unzulässigkeit von unbeschichteten Schwermetallen ist eine hohe Schadstoffbelastung nicht zu erwarten. Eine hochwassersichere Bebauung ist auf Grund der getroffenen Festsetzungen möglich. Beim Bau in hochwassergefährdete Bereiche sind ggf. Schutzmaßvorkehrungen notwendig. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwas-
--	---	--

	Der Daukernbach fließt im Plangebiet von Nord nach Süd mit einem leichten Gefälle. Wie dargelegt, werden bereits bei normalem Regen die angrenzenden Wiesen (u. a. die Flurstücke 557, 558 usw.) überschwemmt, da die Höhendifferenz zwischen dem Bachbett und den angrenzenden Flurstücken relativ gering ist. Besonders starke Überschwemmungen des Plangebietes gab es u. a. im Januar 2011 sowie im Juni 2013. Es gibt folglich keine alleinige Abhängigkeit des Hochwassers von der Intensität des Regens und damit eine, aufgrund der Klimaänderungen in Zukunft zunehmende Gefährdung durch Überschwemmungen. Hinzu kommt, dass sich der Daukernbach vor dem Durchlass staut, der unter dem Bahndamm durchgeführt wird (km 11,70). Der Durchlass ist zwar hoch, jedoch relativ schmal. Aufgrund seines Durchmessers wird der Durchlass zum Engpass. Bei stärkerem Regen staut sich das Wasser vor dem Durchlass, da das Abfließen nicht schnell genug erfolgen kann. Dies wird von meinen Mandanten auch regelmäßig beobachtet. So war beispielsweise der Durchlass bei einem Starkregen im Juni 2013 vollständig geflutet. Die oben beschriebene Gefährdung durch Überschwemmungen bzw. Hochwasser betrifft nicht allein die Wiesen der an den Daukernbach angrenzenden Grundstücke. Durch die bisherigen Hochwasserereignisse (die deutlich häufiger stattfinden, als alle 100 Jahre!) wurden die Keller der Wohngebäude angrenzender Grundstücke, so z. B: die des Wohngebäudes auf dem Grundstück 558 (also auch die meiner Mandanten) überflutet. Zum besseren Verständnis ist anzumerken, dass das Grundstück Flst. Nr. 558 niedriger liegt, als das Flst. Nr. 557 (im Plangebiet gelegen). Hochwasser tritt deshalb sehr schnell auf dem Grundstück meines Mandanten mit der Flst. Nr. 558 auf.	serschutzes am Daukernbach und am Klingenbächle für den Ortsteil Oberndorf notwendig. Die Gemeinde hat hierzu eine Konzeptstudie im Juli 2014 in Auftrag gegeben. Die Verdolung und das Gerinne sind bereits bei einem HQ-50 überlastet. Maßgeblich für Bebauungsverfahren ist die 100-jährliche Überschwemmung (HQ-100). Diese wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Eine Gefährdung des Bahndamms ist nicht zu erwarten. Das Wohnhaus liegt laut Hochwassergefahrenkarte vollständig im HQ-50 Bereich. Im Bebauungsplan wurde die Hochwassersituation untersucht und entsprechende Vorkehrungen getroffen. Die Verdolung des Daukernbachs ist bereits bei einem HQ-50 überlastet. Der Abflussanteil, welcher nicht durch die Verdolung abge-
--	---	---

	Bereits heute gibt es fallweise einen Wassereinbruch durch Grundwasser in die Keller von Wohngebäuden angrenzender Grundstücke, so z.B. die des Wohngebäudes auf dem Grundstück 558. Dass der Grundwasserspiegel steigt, wenn die jeweiligen Grundstücke, insbesondere auch die der Umgebung, überflutet sind, ist aufgrund hydrostatischer Gegebenheiten nachvollziehbar. Aufgrund der in Zukunft zu erwartenden Zunahme der Zahl an Hochwassern und der ebenfalls zu erwartenden deutlich höheren Wasserpegel dieser Hochwasser kann erwartet werden, dass durch den Daukernbach weitere, bis jetzt noch nicht gefährdete Flurstücke überschwemmt werden und auch die Keller der entsprechenden Gebäude in Mitleidenschaft gezogen werden. Diese Gefahr steigt zusätzlich durch die auf die geplante Bebauung zurückzuführende erhebliche Versiegelung der Oberflächen und durch die damit verbundene Einleitung des anfallenden Wassers in den Daukernbach. Und wird die Planung umgesetzt, so werden auch die neu zu errichtenden Häuser mit einer erhöhten EFH errichtet, was dazu führt, dass weiterer „Hochwasserdruck“ in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke meiner Mandanten entsteht. Weiter ist geplant, dass die gesamten Abwässer des Plangebiets (Dachentwässerung und Entwässerung sämtlicher versiegelter Flächen) in den Daukernbach eingeleitet werden sollen. Dies soll nach der Bebauungsplanung und den bisherigen Festsetzungen für folgende Flächen gelten: • für das an der Wieslaufstraße geplante Wohn- Geschäftshaus (siehe u.a. auch 1.6 ff des Bebauungsplantextes) • die Stichstraße • den Wendehammer • den „Riegel“ der geplanten Häuser mit einer Länge von 16 m bzw. 20 m,	führt werden kann, fließt über die Wieslaufstraße und die Flurstücke 558/1, 558/2, 558/3 und 558 ab. Eine hochwassersichere Bebauung ist auf Grund der getroffenen Festsetzungen möglich. Beim Bau in hochwassergefährdete Bereiche sind ggf. Schutzmaßvorkehrungen notwendig. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Maßgeblich für die Berücksichtigung in Bebauungsplanverfahren ist die 100-jährliche Überschwemmung. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Die durch die Planung zu erwartende Versiegelung führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Hochwasserstände oder zu einer Gefährdung des Bahndamms. An der geplanten Einleitung des Oberflächenwassers in den Daukernbach wird daher festgehalten.
--	---	--

	• die Garagen; überdachte Stellplätze (min. 4 pro Einzelhaus, da von zwei Wohnungen pro Einzelhaus ausgegangen wird bzw. min. 6 pro Doppelhaus (Wohn- und Geschäftshaus) ohne Berücksichtigung der für Geschäftshäuser vorgeschriebenen Stellplätze. • die Zugänge zu den Häusern bzw. Zufahrten zu den Garagen bzw. zu den überdachten Stellplätzen. • Balkone; Vordächer oder überdachte Terrassen sind bei obigen Überlegungen noch nicht berücksichtigt. • Da überdachte Stellplätze zugelassen sind, ist es unerheblich, ob deren Befestigung nur wasserdurchlässig erfolgen darf. Durch eine derartige wasserdurchlässige Befestigung besteht vielmehr die Gefahr, dass Öle und Kraftstoffe der abgestellten Kraftfahrzeuge in das Grundwasser eindringen bzw. aus der entsprechenden wasserdurchlässigen Schicht im Falle einer Überschwemmung ausgeschwemmt werden. • Die im sog. Gartenland zugelassenen, zweckgebundenen baulichen und sonstigen Anlagen mit einer maximalen Kubatur von 30 m³. • Die Zahl dieser Anlagen ist auf eine Anlage pro Gebäude beschränkt. Dies bedeutet allerdings 6 Anlagen! Dies alles führt zu einer erheblichen Versiegelung im Planbereich und zu der vollständigen Überlastung des Daukernbaches. Folge davon sind massive Gefährdungen auch der Grundstücke und Gebäude meiner Mandanten. Dies wird nicht hingenommen. Und wenn in der Begründung des Plans behauptet wird, man strebe eine möglichst geringe Versiegelung an, so ist dies Augenwischerei. Die gesamten Straßen- und Dachflächen alleine führen bereits zu einer erheblichen Gefährdung des Eigentums meiner Mandanten. Und die 6 Nebengebäude führen zu einer weiteren, erheblichen Versiegelung. Eine überschlägige Berechnung meiner Mandantschaft hat ergeben, dass die Versiegelung ca. 45 – 50 % der gesamten Fläche des Plangebietes beträgt! Nach dem vorliegenden Plan liegt zwischen dem Daukernbach und der anschließenden Baugrenze ca. 1 m ! Schon daran zeigt sich, mit welcher Maßgabe geplant wurde.	Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. Die durch die Planung zu erwartende Versiegelung führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Hochwasserstände oder zu einer Gefährdung des Bahndamms. Kenntnisnahme. Im Vorentwurf wird ein Gewässerandstreifen von ca. 3,50 m eingehalten. Mit dem nun geplanten 5 m breiten
--	---	---

	Von dem Wendehammer soll ein 3 m breiter Grasweg Richtung Daukernbach den Zugang beispielsweise für Pflegearbeiten sichern. Da entlang des Daukernbachs keine geeignete Fläche ausgewiesen wird, kann dieser nicht maschinell z. B. mit einem Erdbewegungsgerät gesäubert werden. Auch dies erhöht die Hochwassergefahr. Und schließlich dürfte auch der Bahndamm durch die Planung gefährdet werden. Denn wenn dort deutlich erhöhte Wassermengen ankommen, wird auch dieser durchweicht und gefährdet. Dies insbesondere, da der breite Streifen des „Gartengeländes“ direkt an den 4 m hohen Bahndamm angrenzt. Damit besteht eine erhebliche Gefahr der Durchnässung des Bahndamms im Vergleich zum Ist-Zustand, da die Fläche, die Möglichkeiten zum Auffangen bzw. versickern bietet, deutlich verkleinert wurde, die Wassermenge, die der Bach aufnehmen muss, sich durch die Einleitung des Oberflächenwassers deutlich erhöhen wird, die Höhe des Wasserstands im „Gartenland“ deutlich höher ist als Ausgangszustand und somit der hydrostatische Druck steigt. Untersuchungen all dieser Erscheinungen und nachvollziehbaren Überlegungen gibt es nicht. Die tatsächliche Hochwassergefahr wurde nicht aktuell ermittelt. Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre erhöht sich die Häufigkeit von Hochwasserereignissen erheblich. Aller Voraussicht nach ist der angenommene Bereich „HQ 100“ nicht mehr aktuell. Seitens der Gemeinde wurden diese Implikationen, insbesondere aber die Rechte meiner Mandanten als Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht berücksichtigt. Es wurde weder geprüft, noch berücksichtigt, wie sich die Planung auf die Wieslauf, einen Rückstau derselben und auf das geplante Rückhaltebecken der Wieslauf in Oberndorf auswirkt. Wird die L-Damm-Variante verwirklicht, so ist mit einem erheblichen Rückstau gerade in den (dann versiegelten und bebauten Planbereich) und vor allem in die Grundstücke meiner Mandanten zu rechnen. Denn das Wasser des Daukernbaches kann dann nicht mehr frei abfließen, sondern läuft in die aufgestauten Teile der Wieslauf.	Gewässerrandstreifen stehen ausreichend breite Flächen zur Verfügung. Eine Gefährdung des Bahndamms ist auszuschließen. Für den Verlust an Retentionsflächen wird ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen. Mittlerweile wurde die Hochwassergefährdung gutachterlich untersucht. (Vgl. Anlage 2 zur Begründung) Der Lageplan wurde um die aktuelle „HQ 100“ Linie ergänzt. Die Überflutungen in der Ortslage nördlich des Bahndamms durch den Daukernbach werden nicht durch die Staulinie des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens Oberndorf bei Vollstau beeinflusst,
--	---	---

	6. Weitere Problemstellungen: a) Die geplanten Baufenster ermöglichen eine massive „Riegelbebauung“ (Höhe, bis zu drei Vollgeschosse, Gesamtlänge von 16 m bzw. 20 m, Pultdächer), begünstigt durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6. b) Damit die Risiken einer Überflutung von Gebäudegeschossen reduziert werden, ist vorgeschrieben, dass das EG erst in einer Höhe ab 2 m über dem Gelände beginnt. Vgl. hierzu S. 2 der Begründung: „Zur Vermeidung von Hochwasserschaden werden die Erdgeschossfußböden so festgesetzt, dass die Mittel ca. 2,0 m oberhalb des bestehenden Geländes liegen.“ Für die unter den EGs geplanten UGs, die ja als Kellerersatz dienen müssen, besteht also eine erhebliche Gefahr der Überflutung (Keller, Heizöltanks usw.). Unter o.g. Prämisse werden die Garagen sowie die Stellplätze bei einer Überschwemmung überflutet. Dies ist bei den gegebenen Geländebedingungen unvermeidlich. Folglich besteht eine eindeutige Gefahr, dass Öle und Kraftstoffe sowie andere organische und anorganische Materialien der abgestellten Fahrzeuge bzw. deren auf dem Boden sich befindenden Öl – u- Kraftstoffflecken in das Wasser und in das Erdreich des Überschwemmungsgebiets eingebracht werden. Das Sinngemäße gilt für die Inhalte der in den Garagen gelagerten Behälter. Bei einer Realisierung der Planungen besteht außerdem eine erhebliche Gefahr, dass Wasser in die Keller, Garagen, Öllager usw. der bestehenden Häuser Wieslaufstraße 52 f. (NN290 m) durch Überschwemmung, Hochwasser oder einen erhöhten Grundwasserpegel eindringt. Letzteres lässt sich, wie bereits ausgeführt nicht vermeiden. c) Die Höhe der Gebäude kann u. a. aufgrund der Vorgabe, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen im Mittel ca. 2,0 m oberhalb des bestehenden Geländes liegen bis zu 11 m betragen. Diese Gebäude und die Struktur des Plans fügen sich damit nicht in die bisherige Umgebung mit sehr	da die Bereiche nördlich des Bahndamms höher liegen. Es tritt keine Verschlechterung der bestehenden Situation ein, da die Staulinie bei Vollstau sich innerhalb der Überflutungslinie der Hochwassergefahrenkarten befindet. Die geplanten Baufenster ermöglichen eine flexible Grundstückseinteilung. Seitliche Grenzabstände müssen mit Einzel- und Doppelhäusern eingehalten werden. Eine hochwassersichere Bebauung ist auf Grund der getroffenen Festsetzungen möglich. Beim Bau in hochwassergefährdete Bereiche sind ggf. Schutzmaßvorkehrungen notwendig. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Auf Grund der gewählten Höhenlage der Erd-
--	--	--

	aufgelockerter Bebauung ein. d) Die geplante Straße soll direkt am Grundstück meiner Mandanten mit der Flst. Nr. 557/2 entlang geführt werden. Dort befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer. Für Fahrzeuge aber insbesondere Fußgänger auf der geplanten Straße entstehen dadurch erhebliche Gefährdungen. Es ist auch straßenrechtlich nicht erlaubt, Hindernisse und Gefährdungen unmittelbar an der Straße aufzustellen. Umgekehrt ist es auch nicht rechtmäßig, weil gefährlich, eine Straße direkt an eine Stützmauer zu legen. Meine Mandanten wollen diese Gefahr, die dann von deren Stützmauer ausgeht, nicht tragen. e) Die geplante Stichstraße erschließt fünf Häuser mit mindestens je zwei Wohnungen; dadurch ergeben sich vor allem für die Bewohner von Haus Wieslaufstraße 52 (aber auch für Wieslaufstraße 54) nicht zumutbare Belastungen durch Immission (Schall; Abgase usw.). Geprüft und berücksichtigt wurde dies in der Planung nicht. f) Es gibt keine Überlegungen, wie im Katastrophenfall z. B. größere Fahrzeuge der Feuerwehr eine ungehinderte Zufahrt bzw. Wendemöglichkeiten ermöglicht werden. g) Es ist nicht ersichtlich, dass der Bahnbetrieb an der Bahnstrecke in die Planung mit aufgenommen und berücksichtigt wurde. Im Jahr 2014 fanden 17 sog. Dampffahrtstage und 13 sog. Dieselfahrtstage, wobei zu berücksichtigen ist, dass pro Fahrttag mindestens eine Hin- und Rückfahrt durchgeführt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die Bahnlinie von weiteren Bahngesellschaften nach Anmeldung genutzt werden kann. Dadurch entstehen erhebliche Lärm- und Abgasimmissionen für die Grundstücke direkt an der Bahnlinie entlang, die im Plangebiet liegen. Gesunde Wohnverhältnisse können dort i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht vorhanden sein. Ich darf Sie bitten, diese Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	geschossfußbodenhöhe (Vermeidung von Hochwasserschäden) ist in Teilbereichen des Plangebiets eine 3-geschossige Bebauung möglich. Um zu Hohe Wandflächen zu vermeiden, ist dann das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Eine Gefahr durch die direkt angrenzende Stützmauer (max. 1,0 m Höhe) ist nicht erkennbar. Der Straßenraum wird dadurch rein optisch etwas verringert, jedoch ist er mit 5,50 m Breite und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens trotzdem ausreichend bemessen. Im rückwärtigen Bereich sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets ist dadurch nicht gefährdet. Eine ungehinderte Zufahrt ist zu allen Baugrundstücken möglich. Im Katastrophenfall müssen größere Fahrzeuge rückwärts rausfahren. Die Württembergische Eisenbahngesellschaft wurde im Zuge der Auslegung vom Landratsamt beteiligt. Eine gutachterliche Untersuchung des Lärms wurde mittlerweile durchgeführt. Vgl. Anlage 4 zur Begründung
--	---	--