

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Jungholz

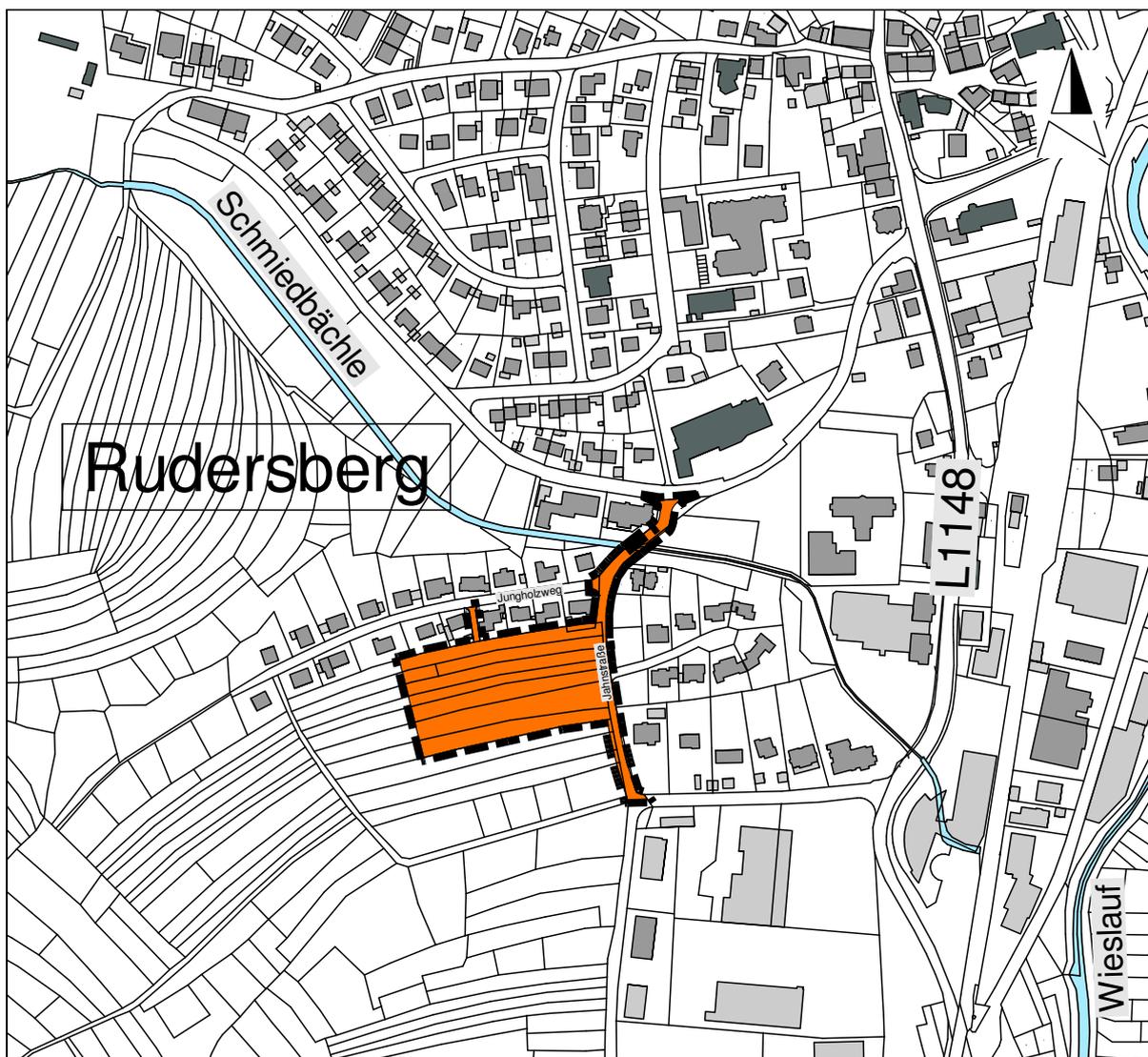
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rudersberg, westlich der Jahnstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 384 (Jahnstraße teilweise), 499 (teilweise), 504/1 (teilweise), 504/7, 506 (teilweise), 509/1, 509/2-509/3 (teilweise), 510-512 (teilweise), 514-517 (teilweise), 522 (teilweise), 529/2 (teilweise), 529/3 (teilweise), 536-537 (teilweise), 688 (teilweise) und 693/3 (teilweise) (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.

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein enormer Bedarf nach Wohnbauflächen. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfes geschaffen werden.

Derzeit kann die Gemeinde keine Bauplätze in Neubaugebieten mehr aufweisen. Innerörtliche Potentialflächen werden/wurden, wo möglich, genutzt bzw. aktiviert, wie zum Beispiel mit den Bebauungsplänen „Kelterstraße / Lönsweg“ oder „Wieslaufstraße“.

Ein wesentlicher Beitrag zu Bedarfsdeckung, insbesondere nach den stark nachgefragten Eigenheimen für junge Familien, kann hierüber hinaus jedoch nicht geleistet werden, sodass zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung die Entwicklung des Baugebietes „Jungholz“ erforderlich ist

Die Inanspruchnahme der Flächen ist zudem im gültigen FNP planerisch angedacht und entspricht somit den Entwicklungszielen der Gemeinde. Die geplante Wohnbebauung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Die Wertigkeit der Böden ist im Umweltbericht dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichbilanz eingeflossen.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächendarstellung wurde mit dieser Gesamtfortschreibung zurückgenommen und an die Abgrenzung des südlich und westlich angrenzenden Vogelschutzgebiets angepasst.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Der überplante Bereich stellt sich als Nord-Ost-Hang dar, der mit knapp 10% von 295,5 m üNN im Südwesten auf 283,0 m NN im Nordosten Richtung Jahnstraße fällt.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich (Ackerbau/Grünland) genutzt. Bei dem südlich und westlich angrenzenden Freiraum handelt es sich um Streuobstwiesen. Im Osten verläuft die Jahnstraße.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entlang des östlichen Geltungsbereichs verläuft die Jahnstraße. Diese ist derzeit ca. 4,5 m breit als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut. Mit der Bebauungsplanung soll künftig ein Ausbau der Jahnstraße auf 5,0 m Straßenfläche und 1,5 m Gehweg ermöglicht werden.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt von der Jahnstraße aus. Durch eine 5,5 m breite gemischt genutzte Verkehrsfläche mit anschließendem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge sollen 12 Bauplätze erschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Jungholzweg – Am Burren“, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, setzt vom Jungholzweg aus eine verkehrliche Anbindung an das Plangebiet fest. Diese wurde jedoch nie ausgebaut und wird von den angrenzenden Grundstückseigentümern als

Gartenfläche genutzt. Eine verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets an den Jungholzweg wird nicht für notwendig erachtet, sodass für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen 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.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine flexible Ausführung der Dachform und Dachneigung. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach auch mit höhenversetzten Dachflächen (Versatz bis max. 1,5m), Walmdach mit Unterform Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15 ° zugelassen.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m. Die Zahl der Wohnungen ist dabei pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Einheiten beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Terrassen wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu Straßenverkehrsflächen eingehalten werden.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind deshalb auf naturrote bis rotbraune und auf anthrazitfarbene Farbtöne beschränkt. Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Dachbegrünung.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen zu 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 in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. 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 und damit den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren wird an der südwestlichen Gebietsgrenze eine Pflanzbindung festgesetzt. Dieses dient der Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft zum Vogelschutzgebiet hin ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

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.

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 Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- b) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem gesichert.
- c) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Jahnstraße.

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

| | | |
|--|-----------|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 90 Ar | 100 % |
| davon: | | |
| Baufläche WA | ca. 69 Ar | 77 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 21 Ar | 23 % |
| Anzahl der Bauplätze (vgl. vorliegender Entwurf) | 12 | |

1.11 Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Zur Bildung der Baugrundstücke hat die Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB angeordnet.

1.12 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem separaten Fachgutachten geprüft (siehe Anlage).

gefertigt:

Plüderhausen, den 04.12.2014 / 10.06.2015 /
25.08.2015

Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, September 2015

Übersichtbegehung Artenschutz, Juni 2015

Erfassung Großer Feuerfalter und weitere Falterarten, September 2015

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25

70619 Stuttgart

Anlagen:

Faunistisches Gutachten, Artenschutzfachbeitrag und FFH-Verträglichkeitsprüfung, Dezember 2011

-Vogelschutzgebiet „Streuobst- und Weinberggebiete zwischen Geradstetten, Rudersberg und Waldhausen“-

-Gebiet Jungholz, Rudersberg-

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie

Essigweg 1A
70565 Stuttgart

Geophysikalische Vorerkundung nach Karsterscheinungen im Baugebiet Jungholz

bearbeitet durch:

GGU

Amalienstraße 4
76133 Karlsruhe

Auswertung der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Jungholz“

| Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss: |
|---|--|--|
| <p>Regierungspräsidium eingegangen am 17.02.2015</p> | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung Umwelt zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sind noch zu unzureichend und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23. Mai 2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Für die Bedarfsermittlung selbst ist es unerheblich, ob es sich um einen genehmigungspflichtigen Bauleitplan handelt, da die Erforderlichkeit für jeden Bauleitplan gegeben sein muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der Bedarf stets aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen ist; ein Verweis auf einen früheren Zeitpunkt, etwa der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist nicht ausreichend, da zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt sind.</p> <p>Außerdem fehlen Ausführungen zur Einhaltung der in Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart aufgeführten Bruttowohndichte.</p> <p>Umwelt</p> <p><u>Naturschutz:</u> Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird um weitere Ausführungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die ungefähre Bruttowohndichte beträgt 63 EW/ha. Es wird auf die Stellungnahme vom Verband Region Stuttgart vom 17.02.2015 verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Streuobst- und Weinberggebiete zwischen Geradstetten, Rudersberg und Waldhausen“ ausgehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Schmitz, Referat 55, (0711/904-15502, andreas.schmitz@rps.bwl.de)</p> <p>Frau Haas, Referat 56, (0711/904-15613, barbara.haas@rps.bwl.de)</p> <p>zur Verfügung.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Referat 86 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> | <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Artenschutzgutachten.</p> |
| <p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen am 27.02.2015</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Geschäftsbereiche</p> <p>Baurecht Umweltschutz Gesundheit Straßen Landwirtschaft</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> | |

1. Baurecht

Bei den „Zeichenerklärungen und Festsetzungen“ ist bei der Anzahl der Wohnungen, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse „z.B.“ zu streichen, da es sich um Festsetzungen handelt, die teilweise im Textteil nicht aufgeführt sind. Die Formulierung „z.B.“ könnte zu Missverständnissen führen.

Im Textteil Ziffer 1.1. werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. In der Begründung Ziffer 1.5 sind lediglich „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ genannt. Der Textteil und die Begründung sollten in Übereinstimmung gebracht werden.

2. Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

NATURA 2000 - Vogelschutzgebiet

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist veraltet (2011) und betrachtet die innerhalb des Schutzgebiets liegenden Flurstücke 515 und 516 als Teil des Baugebiets. Dieses wurde mittlerweile reduziert. Im Umweltbericht wird der Sachverhalt korrekt dargestellt. Die hier zugeordneten Maßnahmen sind als Schadensbegrenzungsmaßnahmen zu bezeichnen.

Ein Projekt ist zulässig, wenn durch die Schadensbegrenzungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass das Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Maßnahmen zur Reduzierung störender Randwirkungen müssen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ökologisch wirksam sein. Hierzu zählt die Pflanzung der Dornenhecke und die geplante äußere Eingrünung des Baugebiets PZ4 (Grenze zum Vogelschutzgebiet).

§ 34 BNatSchG i.V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Anwen-

Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

Kenntnisnahme.

derung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz).

Artenschutz

Der Artenschutzbeitrag befasst sich ausschließlich mit Vögeln und Fledermäusen. Vorkommen anderer streng geschützter Arten wurden nicht berücksichtigt (z.B. Reptilien oder Schmetterlinge). Es wird empfohlen, anhand unserer beiliegenden 3-Stufenprüfung das Gutachten zu vervollständigen. Unklar bleibt, inwiefern das Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) herangezogen wurde, sowie es auf Seite 13 des Umweltberichts dargestellt wird. Nach dem ZAK hätten mindestens sechs Schmetterlingsarten und vier andere Insektenarten bei Eingriff und Kompensation Berücksichtigung finden müssen. Eine Klarstellung ist erforderlich.

Eingriffsbewertung

In Tabelle 10.1 im Anhang des Umweltberichts wird der Biotoptyp 41.22 ‚Feldhecke‘ mit 17 Ökopunkten (ÖP) bewertet. Dieser Wert ist auf 12 ÖP (Normalwert = 14 ÖP abzüglich 2 ÖP wegen Beeinträchtigung durch das Baugebiet) zu reduzieren. Der Maximalwert für den Biotoptyp 60.55 liegt bei 4 ÖP, der verwendete Wert von 8 ÖP ist zu reduzieren. Angezweifelt wird zudem der kalkulierte Zuwachs des Stammumfangs eines bestehenden Obstbaums um 80 cm innerhalb von 25 Jahren.

Kompensationsmaßnahmen

Grundsätzliche Bedenken bestehen bezüglich des Guthabens von 143.924 Ökopunkten auf dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde sowie der geplanten Abbuchung von ÖP für die Ersatzmaßnahme E2. Eine Bewertung von E2 oder eine Erläute-

Kenntnisnahme. Der Artenschutzbeitrag wird entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

zung des ÖP-Guthabens ist im Umweltbericht nicht erfolgt.
Eine monetäre Berechnung der Sohlschwellenentfernung wird nicht akzeptiert. Die Berechnung hat auf Basis von Flächenwerten nach Vorgabe der Ökokontoverordnung (ÖKVO) zu erfolgen.

Laut Anlage 2, Ziffer 1.3.5 der ÖKVO kann bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktueller Maßnahmen) eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen. Dabei entsprechen im Regelfall 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten. Dieser Herstellungskostenansatz ist laut ÖKVO dann zulässig, wenn einer punktuellen Maßnahme eine konkrete Wirkungsfläche nicht zugeordnet werden kann. Dabei müssen die Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zum voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn stehen.

Im vorliegenden Fall kann eine konkrete Wirkungsfläche klar zugeordnet werden und zudem stünde die Bewertung nach Herstellungskosten in keinem adäquaten Verhältnis zum erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn.

Gefordert wird eine Neuberechnung der Kompensationsmaßnahme E 2 auf Basis der ÖKVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei staatlich bezuschussten Maßnahmen nur der prozentuale Eigenanteil zur Kompensation herangezogen werden darf.

Monitoring

Es ist eine zusätzliche Effizienz- und Fertigstellungskontrolle der Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Dornenhecke und Eingrünung PZ4) festzusetzen. Diese ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und hat die Feststellung der ökologischen Wirksamkeit zu belegen (VV-Habitatschutz). Dieser Nachweis ist der Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht.

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Grundwasserschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Auf die ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) wird hingewiesen.

Danach sind im südlich angrenzenden Gewann "Galgenberg" mehrere Verkarstungsstrukturen verzeichnet, die auch in der Schummerungskarte auf Grundlage der digitalen Höhendaten zu erkennen sind. Im Bereich der noch weiter südlich gelegenen Gewanne Helle und Gehrnspiel ist ein mittlerer Erdfall.

Es wird empfohlen, das Baugebiet ganzflächig geophysikalisch auf Hinweise auf Verkarstungsstrukturen zu erkunden.

Anmerkung:

Der Umweltbericht auf Seite 13, Ziffer 2.4, Schutzgut Wasser, könnte für alle wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete umfassend wie folgt formuliert werden:

„Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von festgesetzten oder geplanten Quellen-, Wasser- oder Überschwemmungsgebieten.“

Bodenschutz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden wird überwiegend akzeptiert. Die Anrechnung der Dachbegrünung kann jedoch nicht akzeptiert werden. Die Dachform für Garagen ist nicht festgesetzt, so dass Flachdächer in der vom Planer angenommenen Größenordnung und damit die ange-

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

| | | |
|---|---|-----------------------|
| | <p>entwickelt wurde hat der GB Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen jedoch auf den dauerhaften Verlust von offenem Dauergrünland der Vorrangflur 2.</p> <p>Durch die im Umweltbericht zum Bebauungsplan geplante Ersatzmaßnahme E 1 „Anpflanzung von Obsthochstämmen – Steinenberg auf Flst.Nr. 845/846“ wird ein offener Grünschlag in Streuobst umgewidmet, was die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erschwert. Der GB Landwirtschaft würde hier Ergänzungspflanzungen in bereits vorhandenen Streuobstbeständen bevorzugen.</p> | |
| <p>Verband Region Stuttgart eingegangen am 17.02.2015</p> | <p>Die Planung sieht die Ausweisung einer rund 0,8 ha großen neuen Wohnbaufläche in der südwestlichen Ortsrandlage von Rudersberg vor. Die Planung ist aus dem seit 24.03.2014 rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können rund 24 neue Wohneinheiten entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 63 Einwohnern pro Hektar errechnet. Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Rudersberg festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar ist somit eingehalten. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Stadt Schorndorf eingegangen am 30.01.2015</p> | <p>Die Stadt Schorndorf nimmt von der Aufstellung des genannten Bebauungsplans ohne Anregungen Kenntnis.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Gemeinde Althütte eingegangen am 06.02.2015</p> | <p>Der Gemeinderat hat sich in seiner gestrigen Sitzung am 03.02.2015 mit dem Planverfahren beschäftigt und einstimmig beschlossen, der Planung zuzustimmen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>EnBW eingegangen am 06.02.2015</p> | <p>Für die Erschließung des Neubaugebiets mit Gas ist die Erweiterung unseres Erdgasnetzes bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich. Genaue Festlegungen über die Erweiterung unserer Verteilnetze werden wir im Rahmen der jeweiligen Anfragen über das Interesse an einem Gashausschluss treffen. Hierzu haben wir den Bebauungsplanentwurf an unseren Anschlussservice weitergeleitet.</p> <p>Für die Erschließung des Baugebiets mit elektrischer Energie sollten im Zuge des Ausbaus der Jahnstraße neue Niederspannungsleitungen verlegt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leistungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen bezüglich des Bebauungsplanes seitens der Netze BW GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Telekom eingegangen am</p> | <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>06.03.2015</p> | <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adressen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 50 20 20 70369 Stuttgart</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung und Ausbau.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>KabelBW eingegangen am 11.02.2015</p> | <p>Im Planbereich liegen keine 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.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| | <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|-----------------------|

Einwendungen von Privatpersonen

| | | |
|--|--|---|
| <p>Karl Rietl Jungholzweg 1 73635 Rudersberg eingegangen am 25.02.2015</p> | <p>Widerspruch gegen die geplante Gebäudehöhe im Neubaugebiet Jungholz / Burren</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen die geplante Bauhöhe im Neubaugebiet Jungholz ein. Da die geplante Gebäudehöhe, auch durch das ansteigende Gelände, erheblich höher ist als bei den jetzt vorhandenen Gebäuden befürchte ich erhebliche Einschränkungen im Betrieb der vorhandenen Solaranlage, speziell in den Wintermonaten. Da die Winter Sonne kaum über den jetzigen Baumwipfel (zur Wintersonnenwende) steht und die geplante Gebäudehöhe min. doppelt so hoch ist, sehe ich mit Besorgnis eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Solaranlage für die Zukunft. In der Zeit der Wintersonnenwende wurde uns von der Solaranlage über die Mittagszeit (Zeitfenster ca. 3,5 h) mehr als 75° C zusätzlich geliefert. Im Augenblick (Anfang Februar) liefert Sie fast 100° C zusätzlich zur normalen Heizenergie dazu (über mehrere Stunden). Dies macht einen nicht unerheblichen Teil der Energie aus, die wir für Heizenergie- und Warmwassergewinnung einsetzen</p> | <p>Die Gebäudehöhen (HGP) im Plangebiet sind mit 8,50m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bemessen, dies entspricht einer gängigen Größe bei den gewünschten Einfamilienhäusern. Für Gebäude mit Pultdach ist diese Höhe nochmals um 1m auf 7,50m reduziert.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte EFH orientiert sich an den Straßenhöhen, die wiederum den Geländeverlauf nachbilden (z.B. aufgrund Anbindung der „Planstraße“ an die bestehende „Jahnstraße“). Die Straßen „Jungholzweg“ und Planstraße haben einen Höhenunterschied von ca. 4m, der sich im Prinzip auch in den möglichen Höhenunterschieden der Gebäude widerspiegelt. Die Erdgeschossfußbodenhöhen konnten nach Ausarbeitung der Straßenplanung zum Teil reduziert werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die Firsthöhen entsprechend angepasst.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| | <p>(übers Jahr gesehen). Da die Solaranlage auf direkte Sonneneinstrahlung angewiesen ist, dürfte die jetzige Effizienz in den Wintermonaten in Zukunft nicht mehr gegeben sein. Zusätzlich sehe ich für die Zukunft auch Probleme in den Wintermonaten für die geplante Photovoltaikanlage, auch hier wird es vermutlich zu Beeinträchtigungen kommen.</p> <p>Wenn Sie dies bitte bei den Planungen berücksichtigen würden und die Bauhöhe der Gebäude reduzieren.</p> <p><u>Anlage</u> <u>Skizze</u></p> | |
| <p>Joachim Beuter Daukernweg 21 73635 Rudersberg</p> <p>Roger Beuter Heppichgehren 11 73667 Kaisersbach-Ebni</p> <p>Eingegangen am 04.03.2015</p> | <p>Wir sind Eigentümer des Flurstückes 515 im Jungholz, das unmittelbar an das neue Baugebiet angrenzt.</p> <p>Nach der Einsichtnahme des Vorentwurfs des Bebauungsplans sind für uns noch einige Fragen offen.</p> <p>Zum ersten konnten wir aus dem Planentwurf entnehmen, dass der Abstand der Baufenster zur Grenze des Vogelschutzgebietes und somit zu unserem Flurstück, ca. 8 bis 10 m entspricht. Dies begrüßen wir, denn somit stellen unsere teilweise sehr hohen und alten Streuobstbäume keine Verkehrs-sicherungsprobleme für die Wohnhäuser dar.</p> <p>Unsere Sorge ist allerdings, dass die späteren Eigentümer der Grundstücke in ihren Gärten weitere Bauwerke errichten (Gartenhäuser, Gewächshäuser, Kinderspielgeräte,...) die dann näher an unserem Flurstück stehen und somit von umstürzenden Bäumen oder herabbrechenden Ästen beschädigt werden können. Oder es kommt in schlimmsten Fall sogar zu Personenschäden, wenn Kinderspielgeräte (Schaukeln, Sandkisten, ...) nahe an der Grenze errichtet werden.</p> <p>Für solche Fälle wollen wir, als Angrenzer nicht in Haftung genommen werden. Zumal gerade alte Bäume, die ja einen besonders hohen Wert für den Vogelschutz darstellen, allerdings auch ein größeres Standsicherheitsrisiko begründen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Grundstücksgrenze wird ein 3m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich nicht zulässig.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Für einen solchen Haftungsverzicht gibt es sicher verschiedene juristische Möglichkeiten (Belastungen im Grundbuch der Baugrundstücke, Anerkenntnis eines Haftungsverzichtes des Angrenzers bei Kauf des Baugrundstücks, ...), die es zu prüfen gilt.</p> <p>Weiterhin planen Sie eine Verbreiterung der Jahnstraße, wie aus dem Bebauungsplanentwurf und dem Aufstellungsbeschluss zu entnehmen ist. Hierzu benötigen Sie auch Fläche unseres Flurstückes. Auch hier besteht Klärungsbedarf.</p> <p>Aus den beiden angeführten Gründen können wir deshalb dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zustimmen.</p> | <p>Nach Klärung des Sachverhaltes wurde der Verbreiterung der Jahnstraße zugestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|---|--|