

Gemeinde Kaisersbach

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Welzheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

- Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 -

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom **12.08.2024 bis 16.09.2024 – je einschließlich** – in Form einer Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kaisersbach. Ferner wurde als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine Planauslage in diesem Zeitraum während den Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Kaisersbach durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligte/r	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	16.09.24	<p>Ein wichtiges Anliegen für die Landwirtschaft sind die Zu- und Abfahrtswege der landwirtschaftlichen Flächen. Die seitherige Feld- und Flurbereinigungswege müssen im vollen Umfang, ohne Einschnitte erhalten bleiben.</p> <p>Die Flurbereinigungswege sind im Rahmen der Lw.-Flurbereinigung 1972 entstanden und durch Boden, Gelder und einer Umlage der Landwirte finanziert worden.</p> <p>Nach der Landesbauordnung § 74, soll mit 50 cm Grenzabstand eine Hecke, mit max. 180 cm Höhe, innerhalb vom Baugebiet gepflanzt werden.</p> <p>Der Feldweg (Flur 1000) soll im Bebauungsplan integriert werden. Es ist vorgesehen an der östlichen Seite des Feldweges (Flur 1000), eine Sichtschutzecke Grundstückseigentümer zu errichten.</p>	<p>Berücksichtigung Bei der Ausweisung des Baugebiets wurden die umliegenden landwirtschaftlichen Wege mit betrachtet. Eine Beeinträchtigung der Nutzung der Wege durch entsprechende größere Maschinen ist nicht zu erwarten, da durch festgelegte Baugrenzen bzw. textliche Festsetzungen sichergestellt wird, dass keine Eingriffe durch den Gebäudeneubau in die landwirtschaftlichen Wege erfolgen</p>

		<p>Hiermit mache ich folgende Bedenken und Anregungen gelten: Ich habe volle Bedenken, dass durch diese Heckenpflanzung der Weg (Flur 1000 und 1006) zuwächst. Es ist stark zu befürchten, dass die Grundstückseigentümer ihrer Rückschnittverpflichtungen nicht nachkommen werden.</p> <p>Erfahrungsgemäß wachsen Hecken und Büsche, 1-2 meter und mehr, über ihrer ursprünglichen Pflanzung heraus.</p> <p>Das führt dazu, dass der landwirtschaftlich zwingende Weg nicht mehr voll nutzbar ist.</p> <p>Aus diesem Grund bitte ich, als Vertreter der Landwirte von Kaisersbach, die Sichtschutzhecke mindestens einen Abstand von 1,50 Meter innerhalb der Grundstücksgrenze zu pflanzen.</p> <p>Hierbei muss schriftlich festgehalten werden, dass diese stets auf die Grenze zurückgeschnitten werden soll, damit das Lichtraumprofil am Weg voll freigehalten werden kann.</p> <p>Hiermit bitten wir Sie, unsere Bedenken und Interessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Heckenpflanzung hat in einem Abstand von <u>mindestens</u> 50 cm zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen und darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die künftigen Grundstückbesitzer haben regelmäßig dafür Sorge zu tragen, dass die Heckenpflanzungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen regelmäßig entsprechend zurückgeschnitten werden, sodass die Lichtraumprofile erhalten bleiben und keine Beeinträchtigungen des Verkehrs entstehen.</p>
2	16.09.24	<p>Wir können den aktuellen Planungen zum künftigen Baugebiet „Welzheimer Straße“ – Verfahren gem. § 13b BauGB, weiterhin nicht zustimmen. Dabei verweisen wir inhaltlich auf unsere Mail vom 03.06.2024. Aufgrund unserer damaligen Begründung, wurde von der Gemeinde die vorgesehene massive Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, im westlichen Bereich zu unserem Baugrundstück, in der Weise geändert, dass nun eine Bebauung mit 1-Familienhäusern vorgesehen ist. Diese Planänderung ist von uns sehr positiv aufgenommen worden. Der Entfall/Rückbau des land-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ entste-</p>

		<p>wirtschaftlichen Weges spielt bei unserer momentanen Ablehnung zum Baugebiet eine wesentliche Rolle.</p>	<p>hen neue attraktive Wegeverbindungen diagonal durch das Neubaugebiet. So verbindet künftig eine fußläufige Verbindung entlang des geplanten „grünen Bandes“ den Ortsrandweg nördlich des Turmweges mit dem Leinweg im Südwesten und in der Weiterführung mit dem Landschaftsraum südlich der Welzheimer Straße (Leintal). Von der Gebietseinfahrt an der Ahornstraße bietet sich künftig zudem entlang des Höhenverlaufs eine fußgängerfreundliche und direkte Verbindung in Richtung der nordwestlich gelegenen Waldgebiete.</p> <p>Vom Areal des Friedhofs ist der Turmweg und der nordwestliche Ortsrand weiterhin über die Ahornstraße bzw. über das Neubaugebiet erreichbar.</p> <p>Auf Erhalt und Ausbau des bestehenden östlichen Randweges wird daher verzichtet. Der Weg wird entsiegelt und kann den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden.</p> <p>Der bestehende Randweg dient nicht zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke. Diese werden über die Ahornstraße und den Tannenweg erschlossen.</p>
		<p>Ergänzungen zum Planentwurf 1) Verkehrsführung Die Hauptlast der Beeinträchtigung durch das Baugebiet betreffen die Bereiche der Hausgrundstücke XXXXXXXXXX. Alles ist in diesen Bereich verfrachtet. Dort kommen die Verkehrsführungen aus dem neuen Baugebiet, der Ahornstraße und dann der Welzheimer Straße, zusammen. Die Schaffung eines Kreisverkehrs wird nicht weiterverfolgt. Die Mehrfamilienhäuser sind auch dort angesiedelt, wie auch die Mehrzahl der öffentlichen Stellplätze. Weitere Stellplätze befinden sich zusätzlich in unmittelbarer Nähe im südlichen Bereich unseres Hausgrundstückes. Die Auflockerung zwischen den Baugebieten (Welzh.Strasse und Wasserturm/Süd) durch den noch bestehenden landwirtschaftlichen Weg, soll zu-</p>	<p>Kenntnisnahme Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des in der Gemeinde Kaisersbach geplanten Wohngebietes „Welzheimer Straße“ wurden Verkehrserhebungen durchgeführt.</p> <p>Anschließend wurde das Verkehrsaufkommen des Plangebietes ermittelt und auf das angrenzende Straßennetz verteilt, die Qualität des Verkehrsablaufs am maßgebenden Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße bewertet sowie die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen ermittelt.</p> <p>Folgende Feststellungen können gutachterlich getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Streckenzug der L 1150 (Welzheimer Straße)

		<p>sätzlich auch entfallen. Aus unserer Sicht ist das Abwägungsangebot gleichmäßiger, verträglicher Belastungen, durch das kommende Baugebiet, nicht eingehalten.</p>	<p>weist in der Analyse 2024 einen Belastungswert im Durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen (Mo – Fr) von 3.650 Kfz/24 h östlich bzw. von 3.750 Kfz/24 h westlich der Ahornstraße auf. Der Schwerverkehrsanteil > 3,5 t liegt bei 180 Kfz/24 h (prozentual: ca. 5 %). Für die Ahornstraße wird eine Gesamtbelastung von 180 Kfz/24 h berechnet. Der Anteil des Schwerverkehrs > 3,5 t ist mit 2 Fahrzeugen/24 h (1,1 %) gering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit entsprechenden Ansätzen zur Verkehrsmittelwahl, zur Wegehäufigkeit, zum Besetzungsgrad von Fahrzeugen, zum Besucher- und Wirtschaftsverkehr etc. ergibt sich für die geplante Wohnbebauung „Welzheimer Straße“ ein Fahrtenaufkommen von insgesamt ca. 500 Kfz-Fahrten je Werktag (Mo - Fr). Dem Wirtschaftsverkehrsaufkommen sind ca. 6 Kfz/24 h zuzuordnen. • Die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der Belastungswerte des Planfalles – Prognose 2035 (mit Wohngebiet „Welzheimer Straße“) haben gezeigt, dass für den Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße mit der bestehenden Betriebs- und Ausbauform (Mischfahrstreifen in allen Zufahrten) in beiden Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufe A nach dem HBS 2015 erzielt werden kann. Es werden Rückstaulängen von maximal einem Fahrzeug (entspricht einer Länge von ca. 6 m) ermittelt. • Gemäß den Regelungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ ist für den linksabbiegenden Verkehr von der L 1150-West zur Ahornstraße weder ein Aufstellbereich noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich. • Die Überprüfung der Sichtfelder der Anfahrtsicht und der Haltesicht nach RASt 06 hat ergeben, dass auch mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ an der Einmündung L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße die Sichtfelder eingehalten und keine Sichthindernisse vorhanden sind. <p>Es wurden die Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Ahornstraße im Bereich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebäude ebenfalls rechnerisch untersucht.</p>
--	--	---	--

		<p>2) Oberflächenwasser Gegenüber der dauerhaften ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers über Rigolen liegen im Umfeld keine Erfahrungswerte vor. Kaisersbach ist nach Aussagen der Verwaltung das Pilotprojekt im Rems-Murr-Kreis. Es stellt sich die Frage, warum noch keine andere Gemeinde diesen Weg der Entsorgung gewählt hat. Rigolenbau ist kostenintensiv für die Gemeinde und die Grundstückseigentümer. Rigolen sind anfällig für Verstopfungen. Reinigung und Wartung ist aufwändig und schwierig. Auch die vorgesehen Pflasterungen werden in der Zukunft nicht unerhebliche Unterhaltungskosten nach sich ziehen. Auch in der Erschließungsphase und bei der späteren Bebauung der einzelnen Grundstücke können durch schwere Baufahrzeuge vorhandene Rigolenanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies gilt auch für die</p>	<p>Anhand der berechneten Beurteilungspegel tags und nachts lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die berechneten Beurteilungspegel tags und nachts mit planinduziertem Mehrverkehr liegen unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) bzw. für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)). - Aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs durch die geplanten Wohnnutzung im Plangebiet "Welzheimer Straße" ist an der bestehenden Bebauung an der Ahornstraße mit einer Zunahme der Beurteilungspegel zwischen ca. 1 und 5 dB(A) zu rechnen. <p>Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Verträglichkeit der Neuplanung (Verkehrs-/ Verkehrslärmauswirkungen) in Bezug auf die Bestandsbebauung ist damit gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme Der Klimawandel bringt zukünftig zusätzliche Herausforderungen und Anpassungserfordernisse mit sich, insbesondere hydrologischer und wasserwirtschaftlicher Art. Viele Städte und Gemeinden werden sich sowohl auf stärkere Niederschläge als auch auf längere Dürrephasen und intensivere Hitzeperioden einstellen müssen. Vor diesem Hintergrund gehört die Stadt- und Ortsentwässerung zu den Schlüsselbereichen einer ressourcenschonenden und klimaresilienten Stadt- und Ortsentwicklung. Aufbauend auf dem Entwicklungsstand und den Leistungsgrenzen der bisherigen „grauen“ Infrastruktur in den Städten und Gemeinden ergibt sich bedingt durch demographische und klimatische Veränderungen ein Bedarf an eine ortsnahe, dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung.</p>
--	--	--	---

		<p>Pflasterungen, wenn später Müll- und Tankfahrzeuge in die Erschließungsstraßen einfahren.</p> <p>3) Kommunikation Die Kommunikation zwischen Gemeinderat und den Angrenzern fand praktisch nicht statt. Ein Gesprächstermin mit dem Gemeinderat wurde wohl nie als notwendig erachtet. Gesprächstermine mit der Verwaltung ergaben sich erst spät und damit zu einem Zeitpunkt, als sich die Planungen in den Köpfen des Gremiums schon weitgehend verfestigt hatten. Dies ist insgesamt für die Angrenzer, die teils rund 30 Jahre im dortigen Bereich wohnhaft sind, sehr bedauerlich und natürlich auch unbefriedigend. Trotzdem hoffen wir weiterhin auf einen einvernehmlichen Ausgang zwischen Angrenzer und Gremium.</p>	<p>Für das geplante Wohngebiet „Welzheimer Straße“ soll daher das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gespeichert, verdunstet und versickert werden. Dies bedeutet, dass das Oberflächenwasser nach der Behandlung nicht in den Vorfluter abgeleitet wird, sondern im Gebiet bewirtschaftet wird. Grundlage hierfür bietet der in geringer Tiefe vorhandene sickerfähige Boden.</p> <p>Kenntnisnahme Es wurden von der Gemeindeverwaltung zahlreiche Gespräche mit unmittelbar angrenzenden Eigentümer und weiteren interessierten Bürger/Innen geführt. Zudem haben viele Gemeinderäte/innen mit Anwohner/Innen Einzelgespräche geführt. Am 25.07.202 wurde im Rahmen einer in die Gemeinderatsitzung integrierte Bürgerinformationsveranstaltung ausdrücklich die gemeinsame Erörterung von interessierter Bürgerschaft mit dem Gemeinderat und Fachplanern durchgeführt. Die von der Gemeinde Kaisersbach durchgeführte Information und Beteiligung der Bürgerschaft geht weit über die regulatorischen Vorgaben eines Bebauungsplanverfahrens hinaus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren gab es die Möglichkeit in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der durchgeführten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abzugeben.</p>
3	04.09.24	<p>ich nehme Stellung zum Verfahren aus der Sicht eines bei Starkregen im [REDACTED] betroffenen Bürgers, der im Tiefpunkt der genannten Straße wohnt.</p> <p>Bei Starkregen ist die Straße vor unserem Haus ein See, der in unser Grundstück überläuft. Zusätzlich zum von der Straßenoberfläche Sommerrain abfließenden Niederschlag wird der See gespeist durch die im Sommerrain verlaufende Regenwasserleitung zur Lein. Mangels ausreichender Kapazität dieser Leitung wird infolge des hohen Innendruckes über Kanalschächte zusätzlich vom Kanal Wasser in den See geleitet. Bildmaterial, auch vom abgehobenen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Schachtdeckel in Höhe Nachbarhaus [REDACTED], liegt der Gemeinde vor. Der Regenwasserkanal hat sein Einzugsgebiet auch in der im Umweltbericht Ziff. 5.5 Wasser genannten Südostecke des gepl. Baugebiets. An dieser Südostecke wird sich nach dem Umweltbericht S. 30 das Starkniederschlagswasser vom Baugebiet sammeln und in Richtung Lein „schadfrei für Unterlieger“ abgeleitet. Der Weg dieser Ableitung zur Lein wird leider nirgendwo in den Unterlagen beschrieben. Aussagen über anfallende Wassermengen sowie Verlauf und Leistungsfähigkeit des Abflusses zur Lein habe ich ebenfalls in den Planunterlagen nicht finden können.</p> <p>Allein der Text in der Öffentlichen Bekanntmachung vom 7.8.2024 zum Thema Wasser „...Schutzmaßnahmen...gewährleisten, dassdie umliegenden Gebiete und Unterlieger auch bei Starkregenereignissen gut geschützt sind.“ ist noch kein Nachweis für den schadlosen Abfluss des Starkniederschlags. Dieser Nachweis fehlt in den Unterlagen. Die Wiederholung dieser Aussage auf Seite 24 der Begründung gibt leider keine zusätzliche Sicherheit für die Unterlieger.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziff. 8 Umweltbelange/Starkregen eine herzustellende Mulde genannt, die das gepl. Baugebiet vor Außenbereichswasser im Norden schützen soll. Die Mulde ist nicht bemessen, abzuleitende Wassermengen sind nicht angegeben. Laut Text wird das Muldenwasser „kontrolliert abgeleitet.“ Aussagen, wohin das Wasser abgeleitet wird, konnte ich im Text nicht finden.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen berücksichtigen könnten, da diese für uns, insbesondere hinsichtlich der Überflutungsgefahr unserer Wohnung im Untergeschoss Sommerrain 17, von Bedeutung sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung der Öffentlichen Straßenflächen kommen verschiedene Versickerungs- und Behandlungsmaßnahmen zum Einsatz, die sowohl oberflächliches als auch tiefsickerndes Regenwasser effektiv managen.</p> <p>Die erste Hauptmaßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung sind sickerfähige Pflastersteine, die auf Gehweg- und Parkplatzflächen sowie auf Straßen (außer in Kreuzungsbereichen) eingesetzt werden. Diese Pflastersteine erfüllen die Anforderungen zur Versickerung von Regenereignissen bis zu 270 l/(s·ha). Dies entspricht nach den KOSTRA-DWD-Daten für Kaisersbach einem 10 minütigen Regenereignis, was alle zehn Jahre stattfindet (266,7 l/(s · ha)).</p> <p>Für stärkere Regenereignisse, bei denen die Kapazität der sickerfähigen Pflasterbausystem inkl. Unterbauten überschritten wird, kommt die Rohr-Rigolen-Retention-Versickerung zum Einsatz (primär zuerst die RW-Einlagerung und Retention/Verdunstung). Das Oberflächenwasser wird dabei über Rinnen in Regenwasserreinigungsschächte mit Sandfang geleitet und anschließend den Rohr-Rigolen zugeführt. Diese ermöglichen eine Versickerung im verwitterten Angulatensandstein. Bei besonders starken Regenereignissen und der Sättigung der Rigolen ist ein Notüberlauf zur Tiefenversickerung in tiefere Schichten des unverwitterten Angulatensandsteins vorgesehen. Zusätzlich sind Drosselschächte vorhanden, die eine geregelte Weiterleitung des Wassers bei Sättigung der Rigolen sicherstellen.</p> <p>Innerhalb des Baugebiets dienen die öffentlichen Grünflächen als wichtige Elemente für den Schutz vor Starkregen. Diese Grünflächen sind so gestaltet, dass sie große Mengen an Regenwasser aufnehmen und speichern können.</p> <p>Ziel des Niederschlagswassermanagement ist es das ge-</p>
--	---	---

		<p>Für eine Eingangsbestätigung wäre ich dankbar.</p> <p><u>Nachtrag:</u> leider ist mir ein Irrtum in den Planunterlagen entgangen: Bei der dort genannten Südostecke, in die der Niederschlag abfließen soll, handelt es sich tatsächlich um die Südwestecke. So z.B. in der Begründung Ziff. 8 Umweltbelange S.24 muss es heißen: Das Regenwasser fließt von den höher gelegenen Bereichen in die Südwestecke, nicht in die Südostecke. Oder im Umweltbericht Ziff.5.5 Wasser: Das Regenwasser</p>	<p>samte anfallende Niederschlagswasser, auch im Starkregenfall, im Baugebiet zu bewirtschaften.</p> <p>Falls darüber hinaus katastrophale Starkregenereignisse stattfinden ist die topografische Gestaltung der Erschließung und des Baugebiets so ausgelegt, dass große Mengen an anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet zurückgehalten werden (Grünflächen, Spielplatz, Lärmschutz). Im Katastrophenfall ist eine schadfreie Ableitung des Regenwassers gewährleistet. Die nördliche Mulde fungiert als Barriere, die das Baugebiet vor Wasser, das aus dem angrenzenden Außenbereich kommt, schützt. Durch die Mulde wird das Wasser aufgefangen und kann kontrolliert abgeleitet werden. Die Ableitung findet am westlichen Rand des Plangebiets statt</p> <p>Das Gelände ist so angelegt, dass das Regenwasser von den höher gelegenen Bereichen über die Grünflächen und Straßenflächen kontrolliert in Richtung Südwesten fließt. Am tiefsten Punkt des Baugebiets, an der Welzheimer Straße, wird das Wasser schließlich gesammelt und in großen Mengen zurückgehalten und kann von dort aus bei Bedarf in Richtung Lein, über den Leinweg, schadfrei für Unterlieger abfließen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Straße „Am Sommerrain“ findet nicht statt. Durch das Zurückhalten des Regenwassers im Wohngebiet verbessert sich der Schutz der Unterlieger (z.B. Sommerrain) im Vergleich zum jetzigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung, ohne Wall) erheblich.</p> <p>Berücksichtigung Die Formulierung wurde angepasst.</p>
--	--	---	---

kannkontrolliert in Richtung Südwesten abfließen, nicht Richtung Südosten.

Irrtümlicherweise habe ich die falschen Bezeichnungen aus den Planvorlagen übernommen.

Demzufolge ist meine Formulierung in der heutigen Stellungnahme anzupassen:

Folgender Absatz ist zu berichtigen: Der Regenwasserkanal hat sein Einzugsgebiet auch in der im Umweltbericht Ziff. 5.5 Wasser genannten Südostecke (richtig ist: Südwestecke) des gepl. Baugebiets. An dieser Südostecke (richtig ist: Südwestecke) wird sich nach dem Umweltbericht S. 30 das Starkniederschlagswasser vom Baugebiet sammeln und in Richtung Lein „schadfrei für Unterlieger“ abgeleitet.

Ich hoffe, dass ich damit klarstellen konnte, dass

die in den Planunterlagen für den Wasserabfluss genannte Südostecke eigentlich die Südwestecke ist und

der Regenwasserkanal im Sommerrain sein Einzugsgebiet auch in der Südwestecke des Baugebiets (bei Gebäude 40 Welzheimer Str.) hat.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 31.10.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP