

Gemeinde Kaisersbach

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

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2024 und der Frist von einem Monat § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

n	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, Waiblingen	03.05.24	<p>Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß Kapitel 5. Abs. 3 „Erschließung“ des Bebauungsplans erfolgt die Erschließung ausgehend von der südlich des Plangebietes verlaufende Welzheimer Straße (L1150) über den bestehenden Anschluss der Ahornstraße.</p> <p>Wie fürderhin beschrieben erfolgt die innere Erschließung im Wesentlichen über eine Ringstraße. Wir gehen davon aus, dass die Breite und Ausgestaltung der Straße auf der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) basiert. Deren Einhaltung sind für einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf wesentlich. Das Grundmaß besteht aus den grundlegenden Fahrzeugabmessungen und dem Bewegungsspielraum.</p> <p>Ein Kriterium für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen ist die für Müllsammelfahrzeuge verpflichtend geltende DGUV-214-033 i.d.F. vom Sep-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet. Die Fahrbahnbreite der geplanten Straßen hat eine Mindestbreite von 6,00m und entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06). Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

tember 2021. Dort heißt es in Kapitel 3.3 Fahrbahnbreite: „Für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseitig des Fahrzeugs (Fahrzeugbreite 2,55 m) 0,5 m Freiraum vorhanden sein. Gemäß RASSt06 gilt bei eingeschränktem Platzangebot: Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege für die Durchfahrt ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf für die Vorwärtsfahrt mindestens eine Breite von 3 m haben. Kapitel 5 beschreibt, welche Aspekte bei Rückwärtsfahrten beachtet werden müssen. Bei Fahrbahnen mit geringeren Breiten müssen geeignete Ausweichstellen in Sichtweite vorhanden sein.“

Der nördliche, nordöstliche und südwestliche Bereich wird über je eine Stichstraße erschlossen. Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften, z. B. DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ (am 01.10.1979) gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage (Wendekreis, Wendeschleife oder Wendehammer) verfügen. Andernfalls sind diese für Müllsammelfahrzeuge nicht anfahrbar und die Müllgroßbehälter müssen am Leerungstag bis 6 Uhr an eine durch die Sammelfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle gebracht werden.

Durch unsere Abfallwirtschaftssatzung gibt es durch § 3 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 KrWG einen Anschluss- und Benutzungszwang, sodass die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen sind. Generell kann die Leerung der Behälter nur erfolgen, wenn diese an den öffentlich zugänglichen Straßenrand gestellt wer-

Berücksichtigung

Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet. Für die geplanten Stichstraßen sind im Einmündungsbereich Flächen für die Müllbereitstellung am Tag der Abholung vorgesehen (Im Bebauungsplanentwurf mit GMÜ gekennzeichnet).

Der Einmündungsbereich Straße A/ Wohnweg E ist für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt.

Berücksichtigung

Abwägung siehe oben.

den. Hierfür muss ein ausreichender Sammelplatz für die Müllbehälter vorgehalten werden. Bitte planen Sie für die Gestellung der Abfallgefäße ausreichend Stellfläche an den Kreuzungsbereichen zur Ringstraße ein.

Die Art, wie diese Abfälle von Restmüll, Biomüll und Altpapier zu überlassen sind, regelt u.a. § 13 Abs. 2 und 4 der Abfallwirtschaftsatzung. Darin heißt es:

§ 13 Absatz 2:

„Die zugelassenen Abfallgefäße müssen von den nach § 3 Abs. 1 und 2 Verpflichteten am Abfuhrtag bis spätestens 6:00 Uhr mit geschlossenem Deckel am Rand des Gehwegs oder, soweit ein solcher nicht vorhanden ist, am äußersten Straßenrand bereitgestellt sein. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen nicht behindert oder gefährdet werden. Die Entleerung muss ohne Schwierigkeiten und ohne Zeitverlust möglich sein. Die AWRM kann in besonders gelagerten Fällen den geeigneten Standort bestimmen. Nach der Entleerung sind die Abfallgefäße unverzüglich wieder zu entfernen. Nicht zugelassene bzw. nicht angemeldete Gefäße dürfen nicht zur Abfuhr bereitgestellt werden.“

§ 13 Absatz 4:

„Sind Straßen, Wege oder Teile davon mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, so haben die Verpflichteten nach § 3 Abs. 1 und 2 die Abfallgefäße an eine durch die Sammelfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen...“ Dies bedeutet, dass im Rems-Murr-Kreis generell die Behälter am Rand des Gehwegs bzw. am Straßenrand bereitzustellen sind. Nur in besonders gelagerten Fällen, kann ein anderer Standort festgelegt werden.

Nach DGUV 214-033 Kapitel 4.6 Sackgassen ohne Wendeanlagen:

„Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet.
s.o.

ist, dürfen Sackgassen, die nach dem 01. 10. 1979 gebaut oder umgebaut wurden, mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammel-fahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.“

Weiterführend, Kapitel 5.1 Grundsätzliches:

„Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.“...

Sollte ein Gefälle vorhanden sein, weisen wir vorsorglich auf die DGUV Regel 114 – 601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1: Abfallsammlung hin. Darin heißt es, dass Transportwege kein Gefälle aufweisen sollen. Dennoch ist in Ausnahmefällen bei 2-Rad-Behältern bis 240 L ein baulich hergestelltes Gefälle von max. 12,5 % zulässig (bei einer maximalen Behältermasse von 50 kg). Bei Transportwegen für 4-Rad-Behälter darf ein baulich hergestelltes Gefälle höchstens 3 % aufweisen. Kurze Strecken, so die DGUV Regel 114-601, dürfen auf Gehwegbreite ein Gefälle von höchstens 6 % aufweisen. Wir gehen davon aus, dass dieser Wert nicht überschritten wird.

Auch in der Abfallwirtschaftssatzung 2022/2023 des Rems-Murr-Kreises wird in § 13 Absatz 3 und 4 auf die Art der Bereitstellung von Abfallgroßgefäßen hingewiesen.

Bitte beachten Sie, frühere grundstücksnaher Entsorgung begründet auch keinen entsprechenden Bestands- oder Vertrauensschutz, das Sicherheitsbewusstsein kann sich ändern (vgl. auch OVG BB).

Weitere allgemeine Bemerkung

Als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger möchten wir frühzeitig darauf hinweisen, dass gem. §3 Abs. 3 LKreiWig (Vermeidung und Verwertung von Bau und Abbruchabfällen) bei den zu bebauenden Flächen ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Die zu erwartende

Berücksichtigung

Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet. Für die geplanten Stichstraßen sind im Einmündungsbereich Flächen für die Müllbereitstellung am Tag der Abholung vorgesehen (Im Bebauungsplanentwurf mit GMü gekennzeichnet). Die Flächen entsprechen der DGUV Regel 114 – 601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1

Der Einmündungsbereich Straße A/ Wohnweg E ist für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt.

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Die Planungen für die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigen einen Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes.

tenden anfallenden Aushubmassen sollen hierbei vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten rechtzeitig einzuplanen. Für die Beurteilung der Anfahrbarekeit sowie für die ggf. Ausweisung eines geeigneten Sammelplatzes sind besonders folgende Rechtsbereiche

- BG-Information 5104 / DGUV 214-033: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (Stand September 2021)
- DGUV Regel 114 – 601: Branche Abfallwirtschaft Teil 1: Abfallsammlung (Stand: Oktober 2016)
- DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D 29)
- DGUV Vorschrift 43: Müllbeseitigung Unfallverhütungsvorschrift vom 1.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997
- DGUV Vorschrift 44: Müllbeseitigung mit Durchführungsanweisung vom 1.01.1993 in der Fassung vom 01.01.1999
- BetrSichV – Betriebssicherheitsverordnung: Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln i.d.F. vom 27.07.2021
- Arbeitsschutzgesetz - Gesetz über die Durchführung von Maßnahmen des Arbeitsschutzes zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit i.d.F. vom 22.11.2021 (besonders § 4)
- Abfallwirtschaftssatzung 2022/2023 des Rems-Murr-Kreises (§ 13 Absatz 3 und 4)
- RASSt 06: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (2006) sowie jeweils geltenden VDI-Richtlinien, Bauordnungsvorschriften zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung aller oben genannten Punkte und Vorschriften teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände zum Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ – Gemeinde Kaisersbach bestehen.

2	TransnetBW GmbH, Stuttgart	06.05.24	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Welzheimer Straße“ in Kaisersbach betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren</p>
3	Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab	07.05.24	<p>Das Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, kann dem Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ in der Fassung vom 24.11.2022 aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich zustimmen.</p> <p>Wir bitten jedoch zu beachten, dass bei einer Gesamtfahrbahnbreite von unter 5,00 Meter das Parken mit einem mehrspurigen Fahrzeug auf der Straße rechtlich nicht mehr möglich ist. Gerade in den Seitenstraßen des Plangebiets „Welzheimer Straße“ könnten die fehlenden Parkmöglichkeiten zu Problemen führen.</p> <p>Um Kenntnisnahme und weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet. Die Fahrbahnbreite der geplanten Straßen hat überwiegend eine Breite von 6,00m. Entlang den Haupterschließungsstraßen werden zudem öffentliche Stellplätze in Form von Längs- und Senkrechtparkplätzen geplant.</p>
4	Netze ODR GmbH, Ellwangen	16.05.24	<p>Wir bitten Sie unsere 20-kV-Freileitung und unserer 20-kV-Kabel, die sich im Planbereich befinden, in die Planzeichnung zu übernehmen. Für die Stromversorgung des Planbereichs benötigen wir Flächen für zwei Umspannstationen. Die Standorte haben wir in den Plan eingezeichnet. Bitte weisen Sie uns jeweils einen Platz mit einer Breite von 6,5m und einer Tiefe von 4,5m mit Zufahrtsmöglichkeit aus. Für die im Planbereich verlaufende 20-kV-Freileitung benötigen wir einen Schutzstreifen von 7,5m links und rechts der Leitungssachse und für das 20-kV-Kabel im Flurstück</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs wurden zwei Standorte festgesetzt.</p>

			<p>1004 einen Schutzstreifen von 0,5m links und rechts der Leitungsachse. Ergänzend zur Darstellung im zeichnerischen Teil benötigen wir im schriftlichen Teil folgenden Absatz:</p> <p>Leitungsrecht zu Gunsten der Netze ODR GmbH Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p> <p>Sollte die Festsetzung unserer Anlagen nicht möglich sein, und müssen diese aufgrund der Bebauung geändert werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den der Grundstücksbenutzung zugrundeliegenden Verträgen. Bei einer notwendigen Teilverkabelung kann die Freileitung erst abgebaut werden, wenn das Ersatzkabel in Betrieb ist.</p> <p>Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei Fragen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme Im Zuge der Erstellung des Baugebietes werden die darin befindlichen Leitungen der Netze ODR (20-kv-Freileitung und 20-kv-Erdkabel) verlegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
5	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17.05.24	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung erarbeitet.</p>
--	--	--	--

-durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach §3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach §3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Angulatensandstein-Formation und der Arietenkalk-Formation. Diese werden lokal von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Berücksichtigung

Ein Abfallverwertungskonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung erarbeitet.

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Der Hinweis zur Geotechnik wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Kenntnisnahme

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Kenntnisnahme

		<p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeIDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

6	Handwerkskammer Region Stuttgart	21.05.24	<p>Mit diesen Planungen rückt Wohnbebauung näher an bestehende Betriebe im südlich liegenden Mischgebiet heran. Bereits bestehende Gewerbebetriebe dürfen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt werden als zuvor oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar ihrer Existenz gefährdet werden. Die bestehende Bebauung hat einen Schutzanspruch vor der heranrückenden Wohnbebauung. In der Praxis zeigt sich, dass später entstehendes Konfliktpotential meist nur zulasten von bestehendem oder neu ansiedelndem Gewerbe gelöst werden kann.</p> <p>Sofern zum Schutz dieses südlich liegenden Gewerbes das Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der Welzheimer Straße und zusätzlich der aktive Lärmschutz entlang der Welzheimer Straße beibehalten wird, haben wir keine konkreten Bedenken.</p> <p>Alternativ könnte der südliche Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen und entsprechend entwickelt werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Zum Schutz der südlich gelegenen Gewerbebetriebe wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wird die geplante Bebauung in Teilbereichen von der Welzheimer Straße abgerückt und durch einen „Grünpuffer“ von den gewerblichen Nutzungen getrennt.</p> <p>s wird entsprechend verfahren.</p>
7	Verband Region Stuttgart	23.05.24	<p>Ihre Ausführungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum aktuellen Planstand kann folgende Stellungnahme erfolgen:</p> <p>Durch die Planung entstehen insgesamt neue Wohnbauflächen im Umfang von 4,6 ha, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind und so den im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VVG Welzheim / Kaisersbach (Rechtskraft März 1994) abgestimmten und genehmigten Wohnbauflächenumfang überschreiten.</p>	<p>Berücksichtigung Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet und in seinen Festsetzungen differenziert. Der südliche Bereich ist von einer Bebauung ausgenommen und dient in Verbindung mit einem geplanten Lärmschutzanlage entlang der Welzheimer Straße als grüne „Pufferzone“ in Bezug auf die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Fortführung des Ver-</p>

		<p>Eine Begründung des Bedarfs bzw. eine Gesamtbeurteilung der entstehenden Wohnbauflächenpotenziale einschließlich der in der Gemeinde bestehenden Baulücken erfolgt bislang nicht, es wird die große Nachfrage nach Wohnungsneubauten, das Fehlen von verfügbaren Bauflächen sowie die Alterung der Bevölkerung angeführt. Aus den vorliegenden Unterlagen kann nicht abgeleitet werden, ob der südliche Teilbereich ebenfalls entwickelt werden soll, da dort keine Baufenster dargestellt werden. Eventuell führt dies zur Reduzierung der anzurechnenden Fläche. Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen zunächst Bedenken.</p> <p>Dichte: Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist in einer Gemeinde für alle neu zu erschließenden Wohnsiedlungen eine angemessene Bruttowohndichte einzuhalten.</p> <p>Bei der Gemeinde Kaisersbach handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde „beschränkt auf Eigenentwicklung“ im Ländlichen Raum im Engeren Sinne. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar für alle neu zu erschließenden Wohnsiedlungen vorgegeben.</p> <p>Auf einer Fläche von 4,6 ha können mit der Planung laut Begründung rund 60 bis 70 Wohneinheiten (bei angenommenen 1,5 Wohneinheiten je Einfamilien- und Doppelhaushälfte) entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit entsteht bei 60 Wohneinheiten eine Bruttowohndichte von ca. 42 Einwohnern pro Hektar, bei 70 Wohneinheiten eine Bruttowohndichte von knapp 50 Einwohnern pro Hektar. Somit ist nur bei 70 entstehenden Wohneinheiten die erforderliche Bruttowohndichte als regionalplanerische Zielvorgabe eingehalten. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>fahrens gem. §13b i.V.m. § 215 BauGB sind damit gegeben.</p> <p>Die Begründung wurde hierzu und im Hinblick auf die Bedarfsbegründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Berücksichtigung Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 100 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plan-satz 2.4.0.8 (Z) für Kaisersbach festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar kann somit eingehalten werden.</p> <p>Berechnung Wohndichte</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">Gesamtfläche Plangebiet ca. 4,66 ha (46.611 m²)</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td colspan="3">-----</td> </tr> <tr> <td>Nettobauland</td> <td>ca. 2,73 ha (27.803 m²)</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Verkehrsfläche</td> <td>ca. 0,92 ha (9.296 m²)</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Grünfläche</td> <td>ca. 0,94 ha (9.512 m²)</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>Grünes Band</td> <td>ca. 2.047 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Spielplatz</td> <td>ca. 533 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parkanlage</td> <td>ca. 4.288 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lärmschutz</td> <td>ca. 2.644 m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>Wohneinheiten gemäß Städtebaulicher Entwurf</p> <table border="0"> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>45 WE*</td> </tr> <tr> <td>Doppelhäuser</td> <td>26 WE</td> </tr> </table>	Gesamtfläche Plangebiet ca. 4,66 ha (46.611 m ²)		100 %	-----			Nettobauland	ca. 2,73 ha (27.803 m ²)	60 %	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,92 ha (9.296 m ²)	20 %	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,94 ha (9.512 m ²)	20 %	Grünes Band	ca. 2.047 m ²		Spielplatz	ca. 533 m ²		Parkanlage	ca. 4.288 m ²		Lärmschutz	ca. 2.644 m ²		Einfamilienhäuser	45 WE*	Doppelhäuser	26 WE
Gesamtfläche Plangebiet ca. 4,66 ha (46.611 m ²)		100 %																																

Nettobauland	ca. 2,73 ha (27.803 m ²)	60 %																																
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,92 ha (9.296 m ²)	20 %																																
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,94 ha (9.512 m ²)	20 %																																
Grünes Band	ca. 2.047 m ²																																	
Spielplatz	ca. 533 m ²																																	
Parkanlage	ca. 4.288 m ²																																	
Lärmschutz	ca. 2.644 m ²																																	
Einfamilienhäuser	45 WE*																																	
Doppelhäuser	26 WE																																	

			<p>Freiraum: Der Regionalplan stellt für den bislang nicht im Flächennutzungsplan festgelegten Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 (G)) dar. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Sonstige Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass laut Klimaatlas Region Stuttgart sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche befindet. Zudem liegt der Planbereich in einem relevanten Kaltluftabflussgebiet mit Bedeutung für den Luftaustausch der angrenzenden Bestandsgebiete. Im weiteren Verfahren erscheint eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen geboten.</p>	<table data-bbox="1328 188 2101 470"> <tr> <td>Reihen-/ Kettenhäuser</td> <td>11 WE</td> </tr> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>19 WE</td> </tr> <tr> <td>* Einfamilienhäuser zur Hälfte mit Einliegerwohnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohneinheiten</td> <td>101 WE</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Einwohner (2,1 EW pro WE)</td> <td>212 EW</td> </tr> <tr> <td>Dichte Wohneinheiten</td> <td>50 EW/ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(bezogen auf Nettobauland – Gesamtgebiet ohne Parkanlage 212/ 4,23 ha = 50 EW/ha)</td> </tr> </table> <p>Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage („Lärmpuffer“) wurde aus der Flächenberechnung für die Dichteberechnung herausgenommen, da sie zu einem überdurchschnittlichen Grünflächenanteil beiträgt und die Berechnungen zur Bruttowohndichte verfälschen würde.</p> <p>Die geplante Wohnbaufläche greift vollumfänglich in die im Regionalplan dargestellte Fläche für Landwirtschaft ein.</p> <p>Hierbei wird, in der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft (Flächenknappheit, hochwertige, für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden) und dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Kaisersbach und in der Region Stuttgart, der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.</p> <p>Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes werden in größerem Umfang Gehölze neu gepflanzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung Grüne Achse von Nordost nach Südwest (Belüftung) - Pflanzgebote für Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken - Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen. <p>Bewertung Insgesamt ist durch die Neubebauung zwar keine Verbesse-</p>	Reihen-/ Kettenhäuser	11 WE	Mehrfamilienhäuser	19 WE	* Einfamilienhäuser zur Hälfte mit Einliegerwohnung		Gesamt Wohneinheiten	101 WE	Gesamt Einwohner (2,1 EW pro WE)	212 EW	Dichte Wohneinheiten	50 EW/ha	(bezogen auf Nettobauland – Gesamtgebiet ohne Parkanlage 212/ 4,23 ha = 50 EW/ha)	
Reihen-/ Kettenhäuser	11 WE																	
Mehrfamilienhäuser	19 WE																	
* Einfamilienhäuser zur Hälfte mit Einliegerwohnung																		
Gesamt Wohneinheiten	101 WE																	
Gesamt Einwohner (2,1 EW pro WE)	212 EW																	
Dichte Wohneinheiten	50 EW/ha																	
(bezogen auf Nettobauland – Gesamtgebiet ohne Parkanlage 212/ 4,23 ha = 50 EW/ha)																		

			Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.	<p>rung der siedlungsklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten. Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden die aus der Neubebauung resultierenden Auswirkungen jedoch so weit minimiert, dass sich beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
8	IHK Region Stuttgart, Waiblingen	24.05.24	<p>Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Gemeinde anstrebt, am westlichen Siedlungsrand neue Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen.</p> <p>Unsere Mitgliedsbetriebe weisen vermehrt darauf hin, dass es in unserer Region an Wohnraum für hier lebende und zuziehende Fachkräfte mangelt. Von den Unternehmen wird die aktuelle Situation zunehmend als Standortnachteil wahrgenommen. Uns ist es daher wichtig, dass einerseits Wohnraum für zuziehende Fachkräfte geschaffen wird und andererseits für die bereits hier lebenden Fachkräfte und auch junge Auszubildene ausreichender und bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt wird.</p> <p>Die vorliegende Planung in einer Gemeinde, die aufgrund eines mangelnden Wohnraumangebotes mehr Ab- als Zuwanderung erlebt, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und dient auch dem Zweck, den bereits hier lebenden Fachkräften Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher begrüßen wir das Vorgehen der Gemeinde.</p> <p>Weiterhin sind im Entwurf keine Konflikte mit gesamtwirtschaftlichen Interessen erkennbar.</p>	<p>Berücksichtigung Im Plangebiet werden Baumöglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen und damit Wohnmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht.</p>
9	Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Fellbach	24.05.24	<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Kriminalprävention keine Bedenken.</p> <p>Es wäre aber wünschenswert, dass die nachstehen-</p>	

		<p>den kriminalpräventiven Vorschläge bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p>1. Sicher Wohnen</p> <p>Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint.</p> <p>1.1 Infrastrukturelle Anbindung</p> <p>Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.</p> <p>1.2 Bebauung und räumliche Ordnung</p> <p>Um ein „Mehrgenerationenwohnen“ anzustreben wäre es sinnvoll, ein breites Angebot an Bauformen und Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Dies wäre monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier ebenfalls eine große Rolle. Eine altersgemischte Bewohnerschaft stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit.</p> <p>Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Im Plangebiet werden Baumöglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen und damit Wohnmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle.

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

1.3 Orientierung und Sicherbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.

1.4 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle.

Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN Normen sind zu beachten.

Kenntnisnahme

Ein zentraler Quartiersplatz ist nicht vorgesehen. Um die Identität des Baugebietes zu stärken wurde neben einen neuen Spielplatz als Treffpunkt der künftigen Bewohner die Stichstraßen als künftige Aufenthaltsorte ausgestaltet. Es gruppieren sich jeweils verschiedene Wohntypologien um einen Stichweg und bilden somit eine kleine Nachbarschaft aus. Die Bewohner können sich damit mit Ihrer Wohnumgebung identifizieren.

Kenntnisnahme

Für die geplanten Stichstraßen sind im Einmündungsbereich Flächen für die Müllbereitstellung am Tag der Abholung vorgesehen (Im Bebauungsplanentwurf mit GMü gekennzeichnet). Diese befinden sich an übersichtlichen und gut ausgeleuchteten Stellen entlang der Haupteinfahrt.

Kenntnisnahme

1.5 Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Punkt 1.4) ist zu achten.

1.6 Mechanische/Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Unter Punkt 2 wird hierzu näher darauf eingegangen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

		<p>2. Schutz vor Einbruch</p> <p>Das Angebot einer Bauherrenberatung des Polizeipräsidiums Aalen, möchten wir ausdrücklich bewerben. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (siehe Punkt 3).</p> <p>An leicht zugänglichen Gebäudeteilen wie Türen und Fenstern im Kellerbereich, Erdgeschoss oder Obergeschoss (Balkon), wird generell die Verwendung von geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse RC 2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt.</p> <p>Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.</p> <p>3. Kostenlose Beratung</p> <p>Das angesprochene individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren erhalten Sie unter der nachfolgend aufgeführten Anschrift:</p> <p>Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Frizstraße 5 70734 Fellbach Tel. 0711/5772-200 (AB) E-Mail: fellbach.praevention.kbst@polizei.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bauplanes aufgenommen.</p>
--	--	--	--

10	Landratsamt Rems-Murr- Kreis, Waiblingen	03.06.24	<p>Zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurde das</p> <p>Amt für Vermessung und Flurneuordnung Baurechtsamt Kommunalamt Landwirtschaftsamt Amt für Umweltschutz Straßenbauamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>1. Amt für Vermessung und Flurneuordnung</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>2. Baurechtsamt</p> <p>Fachbereich Bautechnik</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Textteil zum Bebauungsplan fehlt. 2. Die Abgrenzung der Flurstücke ist durch gestrichelte blaue Linien dargestellt, die in der Legende nicht erläutert werden. 3. Nur auf sehr wenigen Flurstücke werden Flächen für Garagen/Carports vorgesehen. In zwei Fällen sind diese Flächen von der Straße aus über die öffentliche Grünfläche bzw. Parkplätze zugänglich. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile differenziert ausgearbeitet. Der Textteil sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden erstellt.</p> <p>Ein Konzept für die öffentliche und private Parkierung wurde ausgearbeitet.</p>
----	--	----------	--	---

	Nachtrag Bau-rechtsamt	05.06.24	<p>Fachbereich Baurecht</p> <p>Es gibt noch keine textlichen Festsetzungen. Die Le-gende im zeichnerischen Teil scheint unvollständig zu sein (lila Halbkreis?).</p> <p>Hinweis: Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Peter zur Verfügung, Tel. 07151/501-2083</p> <p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 03.06.2024, die im Folgenden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Raumord-nung ergänzt wird:</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Fachbereich Baurecht</p> <p>Zu Punkt 4 der Begründung:</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans „Welzheimer Straße“ erfolgt gemäß § 13 b i.V. § 215 a BauGB. Die Anwendung des § 215a BauGB wurde durch die Bau-rechtsbehörde geprüft; es wurde Ihnen am 28.03.2024 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nach § 215a BauGB grundsätzlich nach § 13a BauGB abgeschlos-sen werden kann, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Die Prüfung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens</p>	<p>Kenntnisnahme Bei den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung handelte es sich um einen ersten Vorentwurf. Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile differenziert ausgearbeitet. Der Textteil sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie die erforderlichen Fachgutachten wurden zwischenzeitlich erstellt. .o.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme Bei den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung handelte es sich um einen ersten Vorentwurf. Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile differenziert ausgearbeitet.</p> <p>Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,7 ha wird die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm, auch unter Annahme einer maxi-</p>
--	------------------------	----------	--	---

ergibt nun jedoch, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB **nicht** erfüllt werden.

Nach dem Gesetzestext gilt: bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im konkreten Fall wird die Flächengröße von 10 000 qm überschritten. Nach Berechnung beträgt die Flächengröße ca. 1,8 ha. Insbesondere ist die nicht näher bezeichnete Fläche im lila/pinken Halbkreis zu bewerten/prüfen. Hier fehlen jegliche Angaben. Theoretisch kann diese Fläche im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Fläche wäre ansonsten mit entsprechenden Festsetzungen so zu gestalten, dass keine Wohnbebauung möglich ist (Pflanzgebotsfläche etc.).

Weiter ist der Bebauungsplan nach § 13b ist nur für Flächen zu erlassen, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (d. h. in den Außenbereich erweiternd), OVG Lüneburg BauR 2020, 1143 – nicht aber neuer Ansatz zur Siedlungserweiterung. Es soll insoweit verhindert werden, dass mit Hilfe des beschleunigten Verfahrens nichtintegrierte Standorte auf der grünen Wiese einer Bebauung zugänglich gemacht werden sollen.

Der Begriff des Sich-Anschließens erfordert einen räumlichen Zusammenhang zwischen dem Planungsgebiet und der anschlussfähigen Bestandsbebauung.

malen Grundflächenzahl von 0,4 (2,4 ha x 0,4 = 0,98 ha), nicht erreicht.

Berechnung

Wohngebiet	GRZ	Nettofläche	Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
WA 1	0,35	16.288 m ²	5.701 m ²
WA 2.1	0,35	2.287 m ²	801 m ²
WA 2.2	0,35	4.524 m ²	1.583 m ²
WA 3	0,40	1.840 m ²	736 m ²
WA 4	0,40	1.050 m ²	420 m ²
WA 5	0,40	1.814 m ²	726 m ²
Summe			9.967 m²

Das Gebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kaisersbach an.

- Das neue Baugebiet schließt auf einer Breite von ca. 200 m unmittelbar an die östlich angrenzende Bestandsbebauung an.
- Es besitzt mit dem südlichen Teil der Ahornstraße eine gemeinsame Gebietszufahrt mit dem Bestandsgebiet.
- Südlich der Welzheimer Straße wird das Plangebiet zudem von einer bestehenden Siedlungsfläche (Wohnen/ Gewerbe) flankiert.
- Die geplante Bebauung nimmt in ihrer städtebaulichen

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein „Anschließen“ jedenfalls voraussetzt, dass das Planungsgebiet in nennenswerter Breite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt (vgl. SächsOVG, U.v. 9.7.2020 – 1 C 25.19 – juris Rn. 42; B.v. 18.6.2020 – 1 B 232/20 – juris Rn. 48; VGH BW, B.v. 14.4.2020 – 3 S 6/20 – juris Rn. 66) und sich davon ausgehend in den Außenbereich erstreckt, ohne sich räumlich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen oder zu verspringen. Zur Beurteilung hierzu ist einzelfallbezogen eine städtebaulich-wertende Betrachtung erforderlich, die eine umfassende Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortsteils erfordert. In diese wertende Betrachtung ist insbesondere einzustellen, ob sich die ausgewiesenen Flächen als Fortsetzung des Ortsteils darstellen oder ob durch die Ausweisung ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt (vgl. BayVGH, B.v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – juris Rn. 30.).

Nach diesen Maßgaben schließt bei der anzustellenden wertenden Betrachtung bei summarischer Prüfung das ausgewiesene Baugebiet nicht mehr an den vorhandenen Ortsteil an. Es findet stattdessen eine deutliche Siedlungserweiterung mit 4,56 ha statt. Eine Erweiterung mit ca. 50 Bauplätzen und theoretisch weiteren 10-15 Bauplätzen im lila/pinken Halbkreis übersteigen die vorhandene städtebauliche Struktur deutlich.

Lösungsvorschlag:

Es wird daher die Fassung eines erneuten Aufstellungsbeschlusses im Rahmen der Abwägung der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB empfohlen und eine

Körnung und in Ihrer Höhenentwicklung den Maßstab der unmittelbar angrenzenden Bebauung auf.

In einem Abstimmungstermin am 18.06 wurden die o.g. Inhalte besprochen und eine neue Planung vorgestellt, welche als Grundlage für den Bebauungsplan dient und die Vorgaben entsprechend § 13b BauGB erfüllt.

Am 01.01.2024 ist der neue § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und zum ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in Kraft getreten. Nach § 215a Abs. 1 BauGB können laufende Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Aufstellungsbeschluss, wie im vorliegenden Fall, vor dem 31.12.2022 gefasst wurde und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 erfolgt.

Mit dem Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche überplant werden. Dies führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie einen naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich wurde daher erstellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB sind somit gegeben.

Keine Berücksichtigung

Abwägung siehe oben.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13b i.V.m. 215a

Fortsetzung im 2-stufigen Bauleitplanverfahren. Der Bebauungsplan wäre dann genehmigungspflichtig, da nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hierzu bedürfte es eines Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den GVV Welzheim-Kaisersbach.

3. Kommunalamt

Im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange nach dem BauGB weist das Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt darauf hin, dass die Kommune mögliche beitragsrechtlichen Auswirkungen zu prüfen und ggf. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben festzusetzen hat.“

4. Landwirtschaftsamt

Die Gemeinde Kaisersbach plant im Gewann Heumaden am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde und nördlich der Welzheimer Straße einen Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ aufzustellen. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 1000, 1001, 1001/1, 1002, 1003, 1004, sowie ein Teilstück des Flurstücks 91 und hat eine Größe von ca. 4,56 ha. Der Bebauungsplan soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Regionalplan und im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung be-

BauGB fortgeführt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen:

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Kaisersbach zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau.

Dieser Nachfrage steht jedoch kein nennenswertes Angebot gegenüber:

- In Kaisersbach gibt es eine Interessentenliste mit über 150 interessierten Familien für einen Bauplatz (aus Kaisersbach und Umland).
- In den vergangenen Jahren/ Jahrzehnten konnte in Kaisersbach nur eine unterdurchschnittliche bauliche Entwicklung realisiert werden
- Durch fehlendes Bauland hatte und hat die jüngere Generation in Kaisersbach kaum Möglichkeiten eigenen Wohnraum zu schaffen
- In der Folge ergab sich eine überdurchschnittliche Abwande-

sonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.
Das Gebiet liegt nach der Flurbilanz 2022 auf Flächen der Vorbehaltsflur I. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige **Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind**. Die Einstufung in der Flurbilanz dient u. a. als Grundlage für Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung und in diesem Fall zur Darstellung der Belange der Landwirtschaft und anschließender Berücksichtigung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. Diese Vorgaben dienen der Sicherung des Leistungspotentials der Böden, hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Flächen, und somit der Sicherung des Produktionsfaktor Boden für die Nahrungsmittel- und Futtermittelproduktion sowie der Produktion von Energiepflanzen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche, die von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet werden. Tierhaltung erhöht die Wertschöpfung der Flächeneinheit. Für landwirtschaftliche Betriebe sind landwirtschaftliche Flächen zur Futtererzeugung und zur Ausbringung von Wirtschaftsdünger im Rahmen des Nährstoffkreislaufs besonders wichtig. Eine derzeit außergewöhnliche Flächennachfrage bzw. hohe Flächenpreise weisen darauf hin, dass die Flächen besonders wichtig für die Landwirtschaft sind und deshalb nicht in andere landwirtschaftsfremde Nutzungen umgewandelt werden dürfen.
Die Flächen sind gut erschlossen mit großen Bewirtschaftungseinheiten. **Gegen eine Umwidmung der Ackerflächen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht deshalb erhebliche Bedenken.**

Laut den Planunterlagen (Ziele und Zweck der Planung, Seite 5-7) erfolgt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erst im weiteren Verfahren. Sollte sich im weiteren

Verfahren, insbesondere der jüngeren Generation, aus Kaisersbach.

Im vorliegenden Fall werden durch die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbauland keine bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

In der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft (Flächenknappheit) und dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Kaisersbach, wird der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Welzheimer Straße“ werden teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen (siehe

Verfahren ergeben, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Gegen zusätzliche Flächeninanspruchnahme bestehen Bedenken. Es ist zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Auf § 15 Abs. 3 BNatSchG wird verwiesen. Hierbei wäre das Landwirtschaftsamt erneut zu beteiligen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Landwirtschaft zur berücksichtigen und darzustellen. In den bisherigen Unterlagen wurden die Belange der Landwirtschaft noch nicht berücksichtigt; dies ist jedoch zwingend notwendig. Wir verweisen auf unser Merkblatt, welches auf der Homepage des Landratsamtes zu finden ist (Merkblatt Darstellung des öffentlichen Belanges der LW). Eine sachgerechte Darstellung ist Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwägung.

5. Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22. März 2024:

1. Schutzgebiete

Das Planvorhaben liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Weitere Schutzgebiete oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

2. Artenschutz

Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.06.2023 liegt vor.

auch Ziffer 6.10.)

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

A 2: Anlage von Buntbrachen mit einer Fläche von 4.000 m² in der näheren Umgebung auf dem Flurstück 942 für die Feldlerche

A 3: Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden auf den Flurstücken 1179 tlw., 1181, 1182 tlw., 1183, 1022 und 1024.

A 4: Anlage Waldrefugium und Entwicklung artenreicher Wiesen am Waldrand auf den Flurstücken 1017 und 1026

A 5: Entwicklung Feldgehölz und Auwald entlang eines geschützten Biotops (Bachlauf) auf dem Flurstück 1168.

A 6: Entwicklung einer artenreiche Streuobstwiese auf dem Flurstück 1041.

A 7: Ergänzung und Anlage von Streuobstflächen auf den Flurstücke 1196, 1197 und 1198, alle tlw.

Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Büros Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 18.07.2024 wird verwiesen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Demnach sind durch das Bauvorhaben zwei Brutpaare der Feldlerche und ein Brutplatz der Goldammer betroffen. Durch vollständige Umsetzung der vorgeschlagenen vorgezogene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und einer Erfolgskontrolle können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Weiteren wurden 14 Fledermausarten im Planbereich und im Umfeld des Planbereichs erfasst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst.

Weiterführende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Eine detaillierte Planung der CEF-Maßnahmen mit allen erforderlichen Angaben ist erforderlich.

3. Landschaftsbild

Nach derzeitigem Planungsstand fügt sich die Bebauung am bestehenden Ortsrand ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor.

4. Umweltauswirkung

Durch vollständige Umsetzung der vorgeschlagenen artenschutzrelevanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gehen wir zum derzeitigen Planungsstand davon aus, dass keine erhebliche Umweltauswirkung vorliegt.

Sachbearbeiter: Herr Lauer
Telefonnummer: 07151 501 – 2107

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme

Die im Gutachten genannten Vermeidungs-Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Kenntnisnahme

Grundwasserschutz

Die vorgelegten Unterlagen reichen für eine abschließende Stellungnahme nicht aus. Es fehlen die geologischen Gutachten, die bereits im Jahr 2020 und früher erstellt wurden. Diese sind den Bebauungsplanunterlagen beizufügen und zu berücksichtigen.

Am 13.05.2024 wurden weitere hydrogeologische Erkundungen durch eine Bohrung und den Bau einer Grundwassermessstelle, um die Fließrichtung des Grundwassers und evtl. gezielt versickerten Oberflächenwassers bestimmen zu können, durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse soll hier noch ein Abstimmungsgespräch mit dem Ingenieurbüro erfolgen. Vor Vorliegen dieser Ergebnisse ist keine abschließende Stellungnahme möglich.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die angedachte Versickerung von Niederschlagswasser unter der Straße auf Grundlage der geologischen Gutachten und den Erfahrungen in dem Baugebiet „Leinäcker“ nochmals besprochen werden sollten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse bestehen daher Bedenken gegen die angedachte Versickerung des Niederschlagswassers. Den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind die Unterlagen zur Baugrunderkundung sowie das darin zitierte Gutachten beizufügen.

Sachbearbeiter: Herr Krumwieg
Telefonnummer: 07151 501 – 2763

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasste Erosionsfläche „EF Heumahden“, welche mit Handlungsbedarf „S-Sicherungsmaßnahmen“ bewertet ist. Die Erosionsthematik ist im Bebauungsplan aufzu-

Berücksichtigung

Die Unterlagen wurden erarbeitet und im Bebauungsplan, wo erforderlich, berücksichtigt. Sie werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf ausgelegt.

Die entsprechenden hydrogeologischen Erkundungen wurden durchgeführt und mit den Fachämtern des LRA abgestimmt.

Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

nehmen und insbesondere im Bodenschutzkonzept, welches für die Erschließung erstellt wird, zu berücksichtigen.

Sachbearbeiterin: Frau Schaaf
Telefonnummer: 07151 501 – 2753

Altlasten und Schadensfälle

Es bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster in der BAK-Fläche Nr. 03067-000 „Erosionsfläche Heumahlen“ mit dem Handlungsbedarf „Sicherungsmaßnahme“. Dieses betrifft den Aspekt Bodenschutz. Hinsichtlich Schadstoffen und Untergrundverunreinigungen besteht nach aktuellem Kenntnisstand dort kein Gefahrenverdacht und es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Sachbearbeiter: Herr Dr. Mack
Telefonnummer: 07151 501 – 2762

Kommunale Abwasserbeseitigung

Im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Stellungnahme des Grundwasserschutzes verwiesen.

Sachbearbeiter: Herr Schneider
Telefonnummer: 07151 501 – 2758

Gewässerbewirtschaftung

Vom Vorhaben sind keine Gewässer betroffen. Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

		<p><u>6. Straßenbauamt</u> Die Erschließung des Plangebiet soll nicht direkt über die Landesstraße 1150, sondern über die Gemeindestraße „Ahornstraße“ erfolgen. Bei der Zufahrt ins Plangebiet sollten die Schleppkurven berücksichtigt werden. Teile der späteren Wohnstraßen sollen als Ringstraße erschlossen werden. Vorsorglich sei bereits erwähnt, dass hier kein verkehrsberuhigter Bereich in Betracht kommt (Durchgangsverkehr). Für die angrenzenden Stichstraßen wäre dies ggfs. bei entsprechender Gestaltung denkbar. Die Fahrbahnbreiten sollten mindestens 5,50 m betragen, da ansonsten ein gesetzliches Halt- und Parkverbot besteht, da bei einem parkenden Fahrzeug die Restfahrbahnbreite unter 3 Metern liegen würde (schmale Straße). Die Längsparkplätze sind nach der gültigen Garagenverordnung in Länge und Breite zu gestalten.</p> <p>Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Welzheimer Straße/Ahornstraße sollte ein Verkehrsgutachten erbracht werden. Gegebenenfalls wäre über eine entsprechende Linksabbiegespur von der Welzheimer Straße zu entscheiden.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwalls (Höhe, Länge, Gestaltung und Ab-</p>	<p>Berücksichtigung Die Anbindung des Plangebietes an die L 1050 erfolgt über die bestehende südliche Ahornstraße. Notwendige Schleppkurven und die Sichtverhältnisse wurden überprüft. Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet. Die Fahrbahnbreite der geplanten Straßen hat eine Mindestbreite von 6,00m und entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06).</p> <p>Die Überprüfung der Sichtfelder der Anfahrsicht und der Haltesicht nach RASt 06 hat ergeben, dass auch mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ (Planung entsprechend) an der Einmündung L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße die Sichtfelder eingehalten und keine Sichthindernisse vorhanden sind.</p> <p>Berücksichtigung Es wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt. Es wird auf die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Welzheimer Straße“, BS Ingenieure Juni 2024 verwiesen.</p> <p>Gutachterlich wurde festgesetzt: 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 Ausbauf orm (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. Eine Linksabbiegerspur auf der Welzheimer Straße ist nicht erforderlich.</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	---	---

			stand zur Landesstraße) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Süd, Außenstelle Göppingen als Straßenbaulastträger zu hören und stets im Verfahren zu beteiligen.	
11	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	06.06.24	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Die Gemeinde Kaisersbach plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Der gesamte Geltungsbe- reich umfasst ca. 4,56 ha.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen derzeit Beden- ken.</p> <p>Bei jeder Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB ist die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer Be- darfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitäts- prüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzuneh- men. Unmittelbare Anwendung finden die Hinweise zwar nur im Rahmen der Prüfung genehmigungspflich- tiger Bauleitpläne durch die Genehmigungsbehörde, dennoch empfehlen wir, die Hinweise in anderen Bau- leitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshil- fe oder -anleitung zu verstehen.</p> <p>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). Bei der Ermittlung des Bedarfs der Bebauungspläne ist stets auf den aktuellen Planungszeitpunkt abzustel- len.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stutt- gart führt auch in der Gemeinde Kaisersbach zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen. Dieser Nachfrage steht jedoch kein nennenswertes Angebot gegenüber: Zusammenfassend damit kann festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Kaisersbach gibt es eine hohe Nachfrage nach Bau- plätzen - In Kaisersbach konnte in der Vergangenheit nur eine unter- durchschnittliche bauliche Entwicklung realisiert werden - Es wird ein Abwandern der jüngeren Generation aus Kai- sersbach weg festgestellt - Der Altersdurchschnitt steigt in Kaisersbach überdurch- schnittlich stark an im Vergleich zu Nachbarkommunen oder dem Landkreis - Für örtliche Betriebe fehlen aufgrund der Überalterung zu- nehmend Arbeitskräfte. - Für örtliche Betriebe fehlen in diesem Zusammenhang Wohnungen um Mitarbeiter zu halten und neue Mitarbeiter zu gewinnen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Gemeinde Kaisersbach gemäß Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplans Stuttgart auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Eigenentwicklung ist durch Plansatz 3.1.5 (Z) LEP wie folgt definiert:

„Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinaus-

Die Gemeinde Kaisersbach hat in den letzten Jahren verstärkt auch Flächen im Innenbereich versucht zu entwickeln. Der Gemeinde stehen jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale in den Innerortslagen mehr zur Verfügung. Alle noch vorhandenen Baulücken sind in Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen halten die Grundstücke für eine spätere Bebauung, meist durch Familienangehörige, vor oder nutzen diese als Hausgarten oder Lagerfläche. Eine kurzfristige Entwicklung/ Bebauung erfolgt daher nicht und kann nur langfristig betrachtet werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Hauptverkehrswegen. Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt von Süden ausgehend von der Welzheimer Straße (L1150).

Auf dem neu entstehenden und verfügbaren Wohnbauland können ca. 100 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Kaisersbach festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Berücksichtigung

Die Plausibilitätsprüfung und Bedarfsermittlung wurden in der Begründung ergänzt.

gehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.“

Das heißt es darf hier u.a. nicht mit dem Bedarf des Zuzugs von außerhalb der Gemeinde argumentiert werden.

Nach unserer Berechnung ergibt sich für die Gemeinde ein relativer Bedarf von ca. -0,16 ha (ohne die Hinzurechnung weiterer Flächenpotenziale) für die nächsten 15 Jahre.

Allerdings können örtlich und regional bedingte Besonderheiten einen Mehrbedarf rechtfertigen. Dieser Bedarf muss hier ausreichend dargelegt werden. Die Erläuterungen in der derzeitigen Begründung reichen hier nicht aus.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Kaisersbach mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten.

Bei der vorliegenden Planung bezieht sich die Gemeinde Kaisersbach bei der Berechnung der Bruttowohndichte auf die Nettowohnbaufläche anstatt auf die Bruttowohnbaufläche. Die Dichtewerte sind aber immer auf die Bruttowohnbaufläche zu berechnen (Gesamtfläche inkl. Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen). Somit liegt die Bruttowohndichte hier nur bei ca. 32 EW/ha anstatt der geforderten 50

Auf dem neu entstehenden und verfügbaren Wohnbauland können ca. 100 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Kaisersbach festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar kann somit eingehalten werden.

Berechnung Wohndichte

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 4,66 ha (46.611 m ²)	100 %

Nettobauland	ca. 2,73 ha (27.803 m ²)	60 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,92 ha (9.296 m ²)	20 %

EW/ha. Die Bruttowohndichte ist einzuhalten, daher muss hier noch erläutert und ergänzt werden, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß PS 3.2.2 (G) des Regionalplans der Region Stuttgart liegt. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4,

Öffentliche Grünfläche	ca. 0,94 ha (9.512 m ²)	20 %
Grünes Band	ca. 2.047 m ²	
Spielplatz	ca. 533 m ²	
Parkanlage	ca. 4.288 m ²	
Lärmschutz	ca. 2.644 m ²	

Wohneinheiten gemäß Städtebaulicher Entwurf

Einfamilienhäuser	45 WE*
Doppelhäuser	26 WE
Reihen-/ Kettenhäuser	11 WE
Mehrfamilienhäuser	19 WE
* Einfamilienhäuser zur Hälfte mit Einliegerwohnung	

Gesamt Wohneinheiten	101 WE
Gesamt Einwohner (2,1 EW pro WE)	212 EW
Dichte Wohneinheiten	50 EW/ha
(bezogen auf Nettobauland – Gesamtgebiet ohne Parkanlage 212/ 4,23 ha = 50 EW/ha)	

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage („Lärmpuffer“) wurde aus der Flächenberechnung für die Dichteberechnung herausgenommen, da sie zu einem überdurchschnittlichen Grünflächenanteil beiträgt und die Berechnungen zur Bruttowohndichte verfälschen würde.

Starkregenereignisse stellen eine erhebliche Herausforderung für Baugebiete dar, da sie in kurzer Zeit große Mengen Wasser verursachen können, die zu Überschwemmungen und Schäden an der Infrastruktur führen. Um diesen Risiken im Baugebiet Welzheimer Straße zu begegnen, wurden verschiedene Schutzmaßnahmen geplant:

Schutz vor Außenbereichswasser im Norden
Im nördlichen Teil des Baugebiets wird ein Weg mit einer begleitenden Mulde angelegt. Diese Mulde fungiert als Barriere, die das Baugebiet vor Wasser, das aus dem angrenzenden Außenbereich kommt, schützt. Durch die Mulde wird das Wasser aufgefangen und kontrolliert abgeleitet.

§ 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Verfahren nach § 13b bzw. § 215a BauGB:
Nach unserer Ansicht ist fraglich, ob die Voraussetzungen des § 13b BauGB hier gegeben sind.

Zum einen ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von 10.000 m² mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans von 4,5 ha hier wohl überschritten, zum anderen scheint fraglich, ob das gewählte Verfahren nach § 13b BauGB räumlich anwendbar ist. § 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nur auf Flächen, die sich „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob diese notwendige Voraussetzung, vor allem durch Aussparung der Bebaubarkeit im südlichen Bereich des Bebauungsplans, tatsächlich vorliegt.

Öffentliche Grünflächen als Schutz innerhalb des Baugebiets

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.

Die topografische Gestaltung des Baugebiets und damit auch der Erschließung ist so geplant, um eine schadfreie Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten. Das Gelände ist so angelegt, dass das Regenwasser von den höher gelegenen Bereichen über die Grünflächen und Straßenflächen kontrolliert in Richtung Südosten fließt. Am tiefsten Punkt des Baugebiets, an der Welzheimer Straße, wird das gesammelte Wasser schließlich gesammelt und kann von dort aus in Richtung Lein schadfrei für Unterlieger abfließen.

Diese Maßnahmen zusammen gewährleisten, dass das Baugebiet als auch die umliegenden Gebiete und Unterlieger auch bei Starkregenereignissen gut geschützt sind.

Bei den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung handelte es sich um einen ersten Vorentwurf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile differenziert ausgearbeitet.

In einem Abstimmungstermin am 18.06 wurden die o.g. Inhalte besprochen und eine neue Planung vorgestellt, welche als Grundlage für den Bebauungsplan dient und die Vorgaben entsprechend § 13b BauGB erfüllt.

Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,7 ha wird die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (2,4 ha x 0,4 = 0,98 ha), nicht erreicht.

Das Gebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kaisersbach an.

- Das neue Baugebiet schließt auf einer Breite von ca. 200 m unmittelbar an die östlich angrenzende Bestandsbe-

			<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p>	<p>bauung an.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es besitzt mit dem südlichen Teil der Ahornstraße eine gemeinsame Gebietszufahrt mit dem Bestandsgebiet. – Südlich der Welzheimer Straße wird das Plangebiet zudem von einer bestehenden Siedlungsfläche (Wohnen/ Gewerbe) flankiert. – Die geplante Bebauung nimmt in ihrer städtebaulichen Körnung und in Ihrer Höhenentwicklung den Maßstab der unmittelbar angrenzenden Bebauung auf. <p>Am 01.01.2024 ist der neue § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und zum ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in Kraft getreten. Nach § 215a Abs. 1 BauGB können laufende Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Aufstellungsbeschluss, wie im vorliegenden Fall, vor dem 31.12.2022 gefasst wurde und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 erfolgt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche überplant werden. Dies führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie einen naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich wird daher im weiteren Verfahren erstellt.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB sind somit gegeben.</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um die Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	--	--

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

	Nachbargemeinde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Stadt Murrhardt	03.05.24	Belange der Stadt Murrhardt sind hierbei nicht tangiert. Wir wünschen viel Erfolg im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 18.07.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP