



**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ESCHELHOFSTRAßE – 1. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Abwägung
der im Rahmen der Offenlage und der
Beteiligung der Behörden jeweils einschließlich
der erneuten Beteiligung eingegangenen
Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 17.05.2022/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Keine Stellungnahme gaben ab:

- Artenschutzgemeinschaft Backnang (NABU)
- BUND Ortsgruppe Murratal
- Gemeinde Aspach
- Gemeinde Auenwald
- Gemeinde Spiegelberg
- Gemeinde Sulzbach an der Murr

1. Keine Anregungen hatten:

1.1 Polizeipräsidium Aalen, Email vom 21.01.2022: Da sich durch die geplante Baumaßnahme keine Auswirkung auf verkehrsrechtliche Regelungen ergibt, bestehen seitens des PP Aalen, FEST-E.V. keine Einwände oder Anregungen

1.2 Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, E-Mail vom 03.02.2022: Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. 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.

1.3 Verband Region Stuttgart, E-Mail vom 25.02.2022: Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 23.02.2022 hierzu folgende Stellungnahme beschlossen: Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Auf die westlich des Plangebiets verlaufende Trasse und das damit verbundene Ziel gemäß Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes zur Sicherung des Ausbaus wird hingewiesen. Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus: Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB, die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. An das Plangebiet grenzt im Westen die Bahnstrecke Stuttgart – Schwäbisch Hall. Freiraumbezogene regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes die für deren Ausbau notwendige Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten ist. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org) gewünscht.

2. Beteiligung der Leitungsträger unter anderem auch durch Abfragen über Leitungsauskünfte im Internet bzw. Anschreiben per E-Mail:

2.1 Terranets BW GmbH (Netze SÜD), Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.2 TransnetBW GmbH, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.3 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

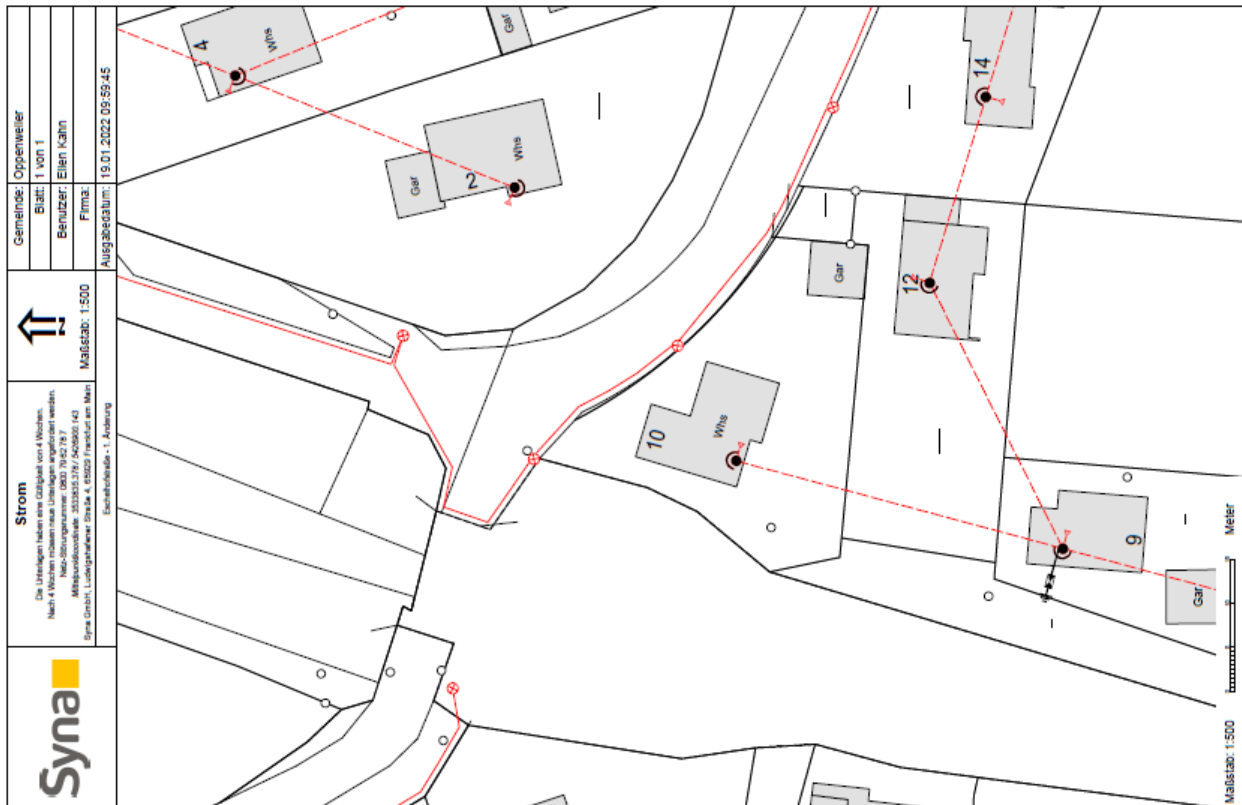
2.4 Zweckverband Landeswasserversorgung Nordostwürttemberg, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

2.5 Netze BW, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 19.01.2022: Hinweis: Nutzen Sie den Netze BW GmbH Online-Service für aktuelle Leitungsauskünfte. Anfrage über Leitungsauskunft am 19.01.2022: Gerne stellen wir Ihnen Leitungsauskünfte für das von Ihnen angefragte Gebiet zur Verfügung. Darin enthalten sind Planunterlagen zu den Netzen der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben, Auskünfte zu erteilen. Es ist jedoch möglich, dass noch andere Leitungen weiterer Netzbetreiber in diesem Gebiet liegen. Bitte erfragen Sie diese direkt beim jeweiligen Netzbetreiber oder bei der Gemeinde. Für den von Ihnen angefragten Bereich, umfasst die Leitungsauskunft 20220119_0098_V01 folgende Gesellschaften und deren Sparten: Netze BW GmbH Sparten: Strom, Telekommunikation.

Auch um Stellungnahme per E-Mail am 20.01.2022 gebeten. Darauf kam keine Antwort bzw. Stellungnahme.



2.6 Syna GmbH, Schreiben vom 20.01.2022: Gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Die Stromversorgung kann aus unseren bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebiet verlaufen 1-kV-Freileitungen der Syna GmbH. Sollten Änderungen der bestehenden Anlagen erforderlich sein, gehen die hierfür anfallenden Kosten zu Lasten des Verursachers. Die derzeitige Lage der Bestandsanlagen finden sie unter <https://planauskunft.syna.de/planauskunft/>
 Ergebnis der automatisierten Planauskunft der Syna GmbH im Internet: Für die Sparte 'Gas' und 'Wärme' konnten keine Netzdaten der Syna GmbH ermittelt werden.



Lage der Stromleitungen siehe nachfolgende Grafik:

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 25.02.2022: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom – die Versorgungsleitung zum Gebäude Eschelhofstraße 10 (siehe beigefügten Lageplan), die bei der Baumaßnahme gesichert werden muss. Durch die Nachverdichtung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Lage der Stromleitungen siehe nachfolgende Grafik:

3. Anregungen gingen von folgenden Behörden ein:

3.1. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.01.2022, EVH-Nr.: 256039:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt.

Stellungnahme: Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 21.02.2022, Az.: CR.R 041 Ro TöB-Kar-22-123551: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauGB Rechts der Bahnlinie Waiblingen - SHA Hessental, Strecken Nr. 4930, bei km 24,50 bis km 24,54, angrenzend. Die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Stellungnahme: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten

auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde Oppenweiler oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin beachten Sie bitte: „Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben; bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 04-SW (E), Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Textteil Ziffer 3.16 bereits enthalten.

3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.02.2022, Az.: 2511 // 22-00237:

3.3.1 Stellungnahme: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

3.3.2 Stellungnahme Geotechnik: 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 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 Verbreitungsbereich von Fließerdefolgen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich

unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.3.3 Stellungnahme Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz: Aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. 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 Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.3.4 Stellungnahme allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

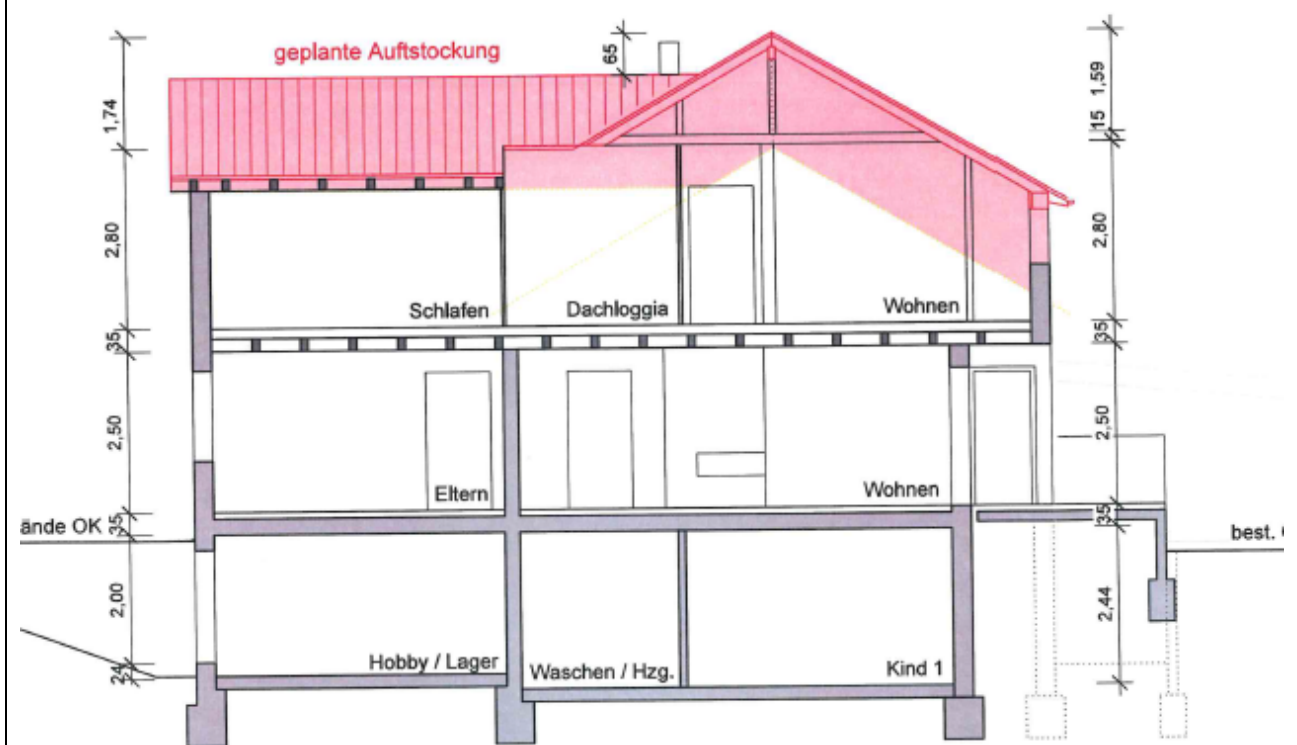
3.4 Stadt Backnang für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Offenweiler und Weissach im Tal, Schreiben vom 23.02.2022, Az.: III-60-Ki/fr:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Art der Vorgabe, Rechtsgrundlage, Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen) keine Angaben
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine Angaben

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3.4.1 Stellungnahme Bauverwaltungs- und Baurechtsamt: Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist noch als Rohfußbodenhöhe zu definieren. Unter Punkt 1.2.2 wird festgesetzt, dass die Traufhöhe auch für Dachaufbauten gilt. Diese Festsetzung widerspricht der Festsetzung unter Punkt 2.1.3, die Dachaufbauten auf einer Länge von 2/3 der Dachlänge zulässt. Bei jetziger Festsetzung wären Dachaufbauten nur bei einer Traufhöhe von ca. 2,80 m möglich.

Abwägungsvorschlag: Die Definition Erdgeschossfußbodenhöhe war bereits in Ziffer 1.2.1 enthalten und wurde nach den vorgenommenen Einmessungen auf Fertigfußboden geändert. Dachaufbauten sind bei der Aufstockung nicht vorgesehen, die Bestimmung greift nur, wenn statt der kompletten Erneuerung des Dachstuhls, die preiswertere Variante der Dachgauben im bestehenden Dachstuhl vorgesehen gewesen wäre.



3.4.2 Stellungnahme Stadtplanungsamt, Stadtwerke und Rechts- und Ordnungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist somit aus dem FNP entwickelt. Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. Von Seiten des Rechts- und Ordnungsamtes bestehen keine verkehrsrechtlichen Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisaufnahme

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stadt Backnang mit Schreiben vom 19.04.2022: Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.4.3 Stellungnahme Bauverwaltungs- und Baurechtsamt: Keine Bedenken

Abwägungsvorschlag: Kenntnisaufnahme

3.4.4 Stellungnahme Stadtplanungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist somit aus dem FNP entwickelt.

Abwägungsvorschlag: Kenntniserhebung

3.4.5 Stellungnahme Stadtwerke: Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Kenntniserhebung

3.4.6 Stellungnahme Rechts- und Ordnungsamt: Verkehrsrechtliche Bedenken/Einwendungen: Für das Gesamtgebiet existiert ein Gesamtkonzept für die gesamte Anbindung und Erschließung. Der Zufahrtsbereich auf die öffentliche Verkehrsfläche muss so angelegt sein, dass die Sichtfelder nicht durch bauliche Anlagen (Stützmauern, Tore, o.ä.) oder Anpflanzungen bzw. bestehenden Bewuchs eingeschränkt werden. Dabei muss vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum hinreichend Aufstellfläche vorhanden ist, von der aus die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtweiten (gemäß den Vorgaben der RAS 06) für Grundstücksausfahrten eingehalten werden. Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Vorschriften der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs analog anzuwenden und soweit wie möglich zu berücksichtigen. Die Anzahl der Stellplätze muss der Anzahl an den erforderlichen Stellplätzen gemäß § 37 LBO i.V.m. VwV Stellplätze mindestens entsprechen. Hinsichtlich geplanten Anpflanzungen, ist min. ein Abstand von 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit Anpflanzungen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche wachsen. Hinsichtlich geplanten Einfriedungen müssen die erforderlichen Sichtweiten gemäß den Vorgaben der RAS 06 eingehalten werden. Der Errichtung der Werbeanlagen kann zugestimmt werden, wenn die Beleuchtung so gewählt wird, dass sie weder den Straßenverkehr noch die Wirkung von im Umfeld aufgestellten Verkehrszeichen beeinträchtigt.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den Vollzug und sind vom Bauherren zu beachten.

3.5 Herr J.S., Ingenieurbüro für Vermessung, E-Mail vom 04.03.2022:

Wir haben die Fußbodenhöhe (FFB) vom Gebäude, Eschelhofstr. 10, aufgemessen: FFB EG = 271,55 m ü. NN im DHHN 12 (in diesem System sind auch die Kanaldeckelhöhen aufgemessen – wurde von unserem Büro 2011 ausgeführt). Das Gelände am Haus, zur Straße, hin hat die Höhe 271,10 m. Die Deckelhöhen im Kanalbestandsplan wurden geprüft und passen auf 1 – 1,5 cm.

Abwägungsvorschlag: Die festgesetzte maximale EFH wird im Lageplan entsprechend angepasst, die Definition in Ziffer 1.2.1 geändert.

3.6 Landratsamt des Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 07.03.2022, Az.: 621.131/2022/0202

Am Verfahren wurde das Amt für Umweltschutz beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

Amt für Umweltschutz:

3.6.1 Naturschutz und Landschaftspflege: Den im Bebauungsplan unter Punkt 3.7 bis 3.10 aufgeführten Festsetzungen und Hinweise können gefolgt werden. Die in der Anlage 2.1 (Artenschutz) bebilderten Details lassen daraus schließen, dass durch die Baumaßnahmen

keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, empfehlen wir das Bauvorhaben möglichst außerhalb der Brutvogelzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.2 Stellungnahme Immissionsschutz: Die orientierende Messung der Fachbehörde (durch Herr J. Spindler) dient zur Abschätzung von Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben. Durch die Messung wurden bereits Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Nachzeitraum festgestellt. Die orientierende Messung ersetzt keine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen, besonders in Fällen mit Richtwertüberschreitungen. Die durch die Gemeinde geschriebene Begründung zur Festlegung eines Lärmpegelbereiches LP IV ist nachvollziehbar. Die Festsetzungen zur Erbringung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Daher bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Es wird auf die textliche Fassung im Textteil unter dem Punkt 1.7 die Korrektur statt "zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels von IV" die "zugehörigen Lärmpegelbereich IV" hingewiesen. Die aktuelle Fassung der DIN ist von Januar 2018 statt 2017.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme, die Klarstellung wird in Ziffer 1.7 aufgenommen.

3.6.3 Stellungnahme Grundwasserschutz: Das bestehende Einfamilienhaus in der Eschelhofstraße 10 in Aichelbach soll durch eine Dachaufstockung auf ein Zweifamilienhaus erweitert werden. Da im gesamten Bebauungsplan mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eingeschossige Gebäude vorgesehen waren, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.4 Stellungnahme Bodenschutz, Altlasten und Schadensfälle, Kommunale Abwasserbeseitigung, Gewässerbewirtschaftung, Hochwasser und Wasserbau: Es bestehen keine Bedenken

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

3.6.5 Landratsamt Rems-Murr mit Schreiben vom 14.04.2022:

Stellungnahme: Zum o.g. Verfahren verweisen wir inhaltlich vollumfänglich auf unsere bereits abgegebene Gesamtstellungnahme vom 07.03.2022.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Klarstellung in Ziffer 1.7 beibehalten bzw. eingearbeitet.

4. Anregungen Privater:

4.1 Herr B.B. und Frau B.S., Eschelhofstraße 10, 71570 Oppenweiler

4.1.1 Schreiben vom 01.02.2022:

Stellungnahme: Die o.g. Bebauungsplanänderung für das Flurstück 216 wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Oppenweiler „DIE BRÜCKE“, Ausgabe Nr. 4 vom 26.01.2022 auf den Seiten 3 und 4 veröffentlicht mit dem Hinweis, dass der diesbezügliche Entwurf im Rahmen der Auslegungsfrist vom 02.02. – 06.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt wird. Hiermit erhebe ich Einspruch zur o.g. Bebauungsplanänderung. Begründung: Meine Tochter, die als Architektin die Planung des Objekts durchführt, rief mich gestern sehr verwundert an, dass sie im Rahmen der Planungsvorbereitung zur Einreichung des Bauantrags feststellen musste, dass in der eingangs erwähnten Veröffentlichung die Daten in der Nutzungsschablone darauf hindeuten könnten, dass sie nicht das abbilden, was in der GRS vom 11.05.2021 aufgrund der seinerzeit eingereichten Planunterlagen zur Bauvoranfrage Grundlage für den GR-Beschluss war und dem alle Gemeinderäte – bis auf Ihre Stimme als Vorsitzender – zugestimmt hatten mit dem Ziel, die Gemeindeverwaltung zur entsprechenden und o.g. Änderung zu beauftragen. Bedauerlicherweise sind in der Veröffentlichung im amtl. Bekanntmachungsblatt die Daten nicht eindeutig zu erkennen. Zudem wurde uns vor der Auslegungsfrist die Einsicht in die Planunterlagen – aus welchen Gründen auch immer -, verweigert, aus der die Daten in der Nutzungsschablone und ggf. die vermutete und unten beschriebene Differenz sofort hätte erkannt werden können. Es bedarf eigentlich nicht der besonderen Erwähnung, dass sowohl der GR als auch der Bauherr nach Treu und Glauben darauf vertrauen dürfen, dass der Auftrag im Sinne des GR-Beschlusses ausgeführt bzw. umgesetzt wird. Zudem muss ich davon ausgehen, dass dem planungsausführenden Ingenieurbüro Rauschmaier die Planunterlagen der Bauvoranfrage vorlagen. Hier könnten sich jedoch aufgrund der o.g. Schilderung berechnete Zweifel anzeigen. Sollten sich diese Zweifel bestätigen, wird zu Lasten der Gemeindekasse zur umgehenden Änderung des Bebauungsplans im Sinne der - seinerzeit vorliegenden - Planungsdaten und des o.g. diesbezüglichen GR-Beschlusses aufgefordert. Meine Tochter hatte Frau Wiederhöft in der beigefügten eMail vom 31.01.2022 um zeitnahe Klärung gebeten; bis heute, 12:00 Uhr ist leider noch keine diesbezügliche Mitteilung eingegangen, weshalb ich Einspruch erhebe.

Mögliche Diskrepanz in der Nutzungsschablone 1. Änderung Eschelhofstrasse

Daten B-Planänderung	Daten Bauvoranfrage als Grundlage für GR-Beschluss	Differenz
TH: vermutlich max. 5m	TH: 5.61m	TH: 0,61m
FFH: vermutlich max. 271.00 ü.N.N.	FFH: vorh. EFH bei 271.50 ü.N.N.	FFH: 0,50m
Max. Gebäudehöhe: 7.50m	Gebäudehöhe: 8,29m	Gebäudehöhe: 0,79m
Abgrabungen: lt. vorh. BP 1967 bei max. 1m	Abgrabungen: max. 2,0m	Abgrabungen: 1m

Ergänzung: Die Bauvoranfrage war ein erster Entwurfsansatz, weshalb es sich bei den dort angegebenen Wand- und First-Höhen um ca. Maße handelt und diese in der weiteren Genehmigungsplanung noch etwas voneinander abweichen können. Zu diesem frühen Planungsphasenzeitpunkt wurden die vorhandenen Geländeverläufe geschätzt und können vom tatsächlichen Geländeverlauf abweichen. Deshalb sollte im Zuge der Bebauungsplanänderung etwas Luft nach oben (TH max. 6,50m, Gebäudehöhe max. 8,50m ermöglicht werden um das Bauvorhaben dann genehmigungskonform einreichen zu können. Im Bebauungsplan ist die Dachneigung zw. 25 und 30° vorgesehen. Bei der Wahl von z.B. 25° Dachneigung ergibt sich z.B. bei gleicher Gebäudehöhe beispielsweise

eine höhere Traufhöhe. Dieser Spielraum lässt sich mit der geplanten 1. Änderung schaffen, ohne eine nachteilige Auswirkung auf die umgebenden Wohngebäude hervorzurufen.

4.1.2 E-Mail vom 07.03.2022: danke für Ihre Nachricht. Zunächst darf ich feststellen, dass entgegen Ihrer u.g. Mitteilung die jetzige EFH vom öffentlichen Vermesser nicht 171,55m ü.N.N. ist, sondern mit 271,55m ü.N.N. ermittelt wurde. Mit der in der Nutzungsschablone neu definierten EFH von 271.60m ü.N.N. bin ich einverstanden. Durch das Einbringen einer Flächenheizung wird sich die bestehende EFH durch den höheren Estrichaufbau leicht erhöhen, so dass diese jedoch nach der Sanierung immer noch unter 271.60m ü.N.N. liegen wird. Lt. Bauvoranfrage (Pläne vom 30.03.2021) liegt die max. Firsthöhe (diese entspricht lt. Nutzungsschablone der max. GBH) bei 8,29m (bezogen auf die Geländeoberkante). Bezogen auf die EFH von 271.60m ü.N.N. ergibt sich demnach lt. Bauvoranfrage eine max. Gebäudehöhe von 7.50m und eine max. Traufhöhe von 5.0m, so wie diese in der 1. Änderung auch dargestellt ist. Da es sich um eine Bauvoranfrage gehandelt hat und Konstruktionsdetails wie z. B. die Dämmstoffdicke des Daches für die Sanierungsmaßnahmen zu diesem frühen Planungsphasen-Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht bekannt waren, würden wir gerne wie in meinem Schreiben von 01.02.2022 formuliert etwas Luft nach oben bekommen. Dieser Spielraum lässt sich mit der geplanten Änderung schaffen, ohne eine nachteilige Auswirkung auf die umgebenden Wohngebäude oder das Ortsbild hervorzurufen. Die Traufhöhen der umliegenden Wohnhäuser bewegen sich teilweise ohnehin bei über 6 m (gemessen ab Geländeoberkante). Um den neuen Energiestandards im Zuge der vorgesehenen Sanierung gerecht zu werden, entspräche eine max. Traufhöhe von 5.30m (derzeit mit 5.0m angegeben) und eine max. Gebäudehöhe von 7.80m (derzeit mit 7.50m angegeben) bezogen auf die EFH von 271.60m ü.N.N. den Anforderungen der geplanten Sanierungsmaßnahmen. In der 1. Änderung wurden Abgrabungen nicht berücksichtigt. Die Abgrabungen für Tiefhöfe bewegen sich zwischen 1.50m und 2.05m. Damit wir das Baugesuch vorschriftskonform einreichen können, bedarf es hier einer Definition, da im bisherigen Bebauungsplan nur Abgrabungen bis zu 1m zulässig sind. Die Klassifizierung in den Lärmpegelbereich IV akzeptiere ich! Ich darf Sie um Bestätigung unserer o.g. Maßangaben mit der entsprechenden Änderung in der Nutzungsschablone bitten. Sofern mir diese schriftliche Bestätigung i.o.g.S. vorliegt, würde sich aus meiner Sicht die von Herrn Bühler angebotene Besprechung erübrigen, es sei denn, Sie hätten noch weiteren Gesprächsbedarf, wozu ich gerne bereit wäre. Abschließend bitte ich noch die Frage zu beantworten, wann bzw. in welchem konkreten Zeitfenster die definitive Bebauungsplanänderung seinen Abschluss findet.

Abwägung: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Trauf- und die Gebäudehöhe von der festgesetzten EFH berechnen und der neue Textteil keine Festsetzungen zu Abgrabungen enthielt, sind dies beiden Belange gegenstandslos. Die EFH wurde im Vorfeld nicht eingemessen, weil der Bauherr dies aufgrund der Kosten für nicht erforderlich hielt. Die Einmessung wurde am 04.03.2022 (siehe Ziffer 3.5 der Abwägung) nachgeholt, die gewünschte Trauf- und Gebäudeerhöhung wurde gewährt und der Lageplan entsprechend geändert. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine weiteren privaten Stellungnahmen abgegeben. Den Änderungen wird nachträglich zugestimmt, die übrigen Einwendungen als erledigt betrachtet.