



Gemarkung Zell

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

**„Innenentwicklung Zell -
Wengertsweg“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**Abwägung der im Rahmen der zweiten
erneuten Offenlage
vom 16.01.2020 bis 19.02.2020 und der
Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom
18.12.2019 und Anhörung bis 19.02.2020
eingegangenen Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 17.03.2020/kah

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

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

2.1 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 07.01.2020, Az. TÖB-KAR-19-68763:

Stellungnahme: Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt 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. 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 den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen (Lärmschutz Bahn) 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. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung: Die Hinweise wurden in Ziffer 3.13 des Textteils (Hinweise) bereits am 17.12.2019 ergänzt.

2.2. Handwerkskammer Region Stuttgart, Email vom 14.02.2020:

Stellungnahme: Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen vom 14.12.2018 sowie 26.08.2019; die darin gemachten Bedenken erhalten wir in vollem Umfang aufrecht. Nach wie vor halten wir die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet für nicht stichhaltig. Auch diverse andere Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung sollten die Gemeinde hier zum Umdenken veranlassen. Die Argumentation der Abwägung halten wir für nicht zutreffend.

Stellungnahme vom 14.12.2018: Das Plangebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gegen diese Ausweisung bzw. Umwidmung in Wohnbaufläche haben wir Bedenken. Wir regen an, das gesamte Plangebiet den Darstellungen im Flächennutzungsplan folgend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (alternativ als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO) festzusetzen und im Falle eines Mischgebietes auch auf eine tatsächliche

Durchmischung zu achten. Durch das geplante Wohngebiet gehen wertvolle Mischgebietsflächen verloren, die gerade auch für die Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Handwerksbetriebe wichtig sind und für die darüber hinaus an anderer Stelle kein Ersatz geschaffen wird. Sowohl der Verkehrs- als auch der Bahnlärm sprechen für eine Beibehaltung der ursprünglich angedachten Mischgebietsausweisung, da hier höhere Immissionsgrenzen gelten. Sollte eine freiere Art der Nutzungsmischung angestrebt werden, käme u. U. auch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets infrage, somit wäre eine geplante Wohnbebauung zulässig, die Bewohner müssten jedoch die etwas höheren Lärmimmissionswerte „erdulden“, zusätzlich könnten sich nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Die gewünschte Gebietscharakteristik bliebe erhalten. Es wird ausgeführt, dass die Lärmemissionen des benachbarten Gewerbes nicht weiter untersucht wurden, da es bisher bereits Wohnnutzung zu beachten habe. Wir geben jedoch zu bedenken, dass nicht rein auf die Bestandsnutzung abgezielt werden kann, sondern vielmehr auch die theoretisch möglichen Nutzungen mit einzubeziehen ist. Sie führen aus: „Da es sich um Bestandsnutzung handelt, sind auch den neuen Nachbarn erhöhte Werte zuzumuten, wie auch die gewerbliche Nutzung weiterhin Rücksicht auf die Wohnnutzung nehmen muss.“ Dieser Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist grundlegend zwar richtig, dennoch wird in der Praxis ein Konflikt in der Regel nachteilig für Gewerbebetriebe gelöst. Weitere Bedenke oder Anregungen haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung vom 14.05.2019: Einen Gebietstyp nur auszuweisen, damit höhere Lärmwerte zu erdulden sind, ist normalerweise nicht zulässig (Urteil Etikettenschwindel). Da innerhalb des Plangebietes fast ausschließlich Wohngebäude geplant sind (der Bedarf an klein-gewerblichen Flächen ist sehr gering und in der Region besteht derzeit ein erheblicher Mangel an Wohnraum), ist es sachgerecht ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dort sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässig.

Der Ortsteil Zell ist vor allem aber durch die Kreisstraße vom Lärm betroffen, die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe und der Bahnlinie werden subjektiv als weniger störend empfunden. Eine klein-gewerbliche Nutzung ist in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden. Es wurde daher als sinnvoll empfunden, die Wohnnutzung im Ortsteil zu stärken, damit er sich nicht schleichend zu einem Gewerbegebiet entwickelt.

Stellungnahme vom 26.08.2019: Wir erhalten unsere Bedenken vom 14.12.2018 aufrecht. In dieser Stellungnahme hatten wir angeregt, das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen, damit keine wertvollen Mischgebietsflächen verloren gehen. Keinesfalls war damit gemeint, dass ein Mischgebiet nur auf dem Papier ausgewiesen werden soll und de facto ein Wohngebiet mit höheren Lärmwerten entstehen soll; unser Anliegen ist die breitere Ansiedlung auch von mittelständischen Handwerksbetrieben. In einem Mischgebiet ist eine Wohnnutzung gleichberechtigt zu einer gewerblichen Nutzung möglich und eine Durchmischung der Nutzungsarten erwünscht. In der Praxis sind uns keine Beispiele bekannt, in denen sich Mischgebiete schleichend zu Gewerbegebieten entwickeln; die Praxis zeigt gerade bei Mischgebieten eine Tendenz sich in Richtung Wohnen zu entwickeln. Bei der Ausweisung als Mischgebiet würde es sich eben nicht um einen Etikettenschwindel handeln, da das Gebiet bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist und neu strukturiert werden soll. Gerade bei einer Neustrukturierung hat die Gemeinde die Möglichkeit, lenkend einzugreifen. Wenn von der Stadt als Eigentümerin der Grundstücke eine höhere Auslastung an Wohnbaufläche gewünscht ist, gibt es mittlerweile die Möglichkeit ein Urbanes Gebiet auszuweisen. Hier ist keine hälftige Durchmischung mehr notwendig, unseres Erachtens ist das Urbane Gebiet gerade für die Entwicklung solcher innerstädtischen Bereiche gedacht. Eine höhere Lärmbelastung des Gebietes durch die Kreisstraße erlaubt den Betrieben keine höhere Lärmemission als der für das Gebiet dann zulässigen, d. h. sie müssten dennoch die Emissionen für ein Wohngebiet einhalten, wenn es zur Ausweisung eines Wohngebietes kommt. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Region hat nicht nur einen Mangel an gewerblichen Flächen, auch Wohnbauflächen fehlen in einem deutlichen Ausmaß. Da im Ortsteil Zell bereits eine sehr große Fläche für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen wurde (westlich der Kreisstraße), ist es sinnvoll, im alten Ortskern die Wohnnutzung zu stärken. Dies entspricht

auch den Vorstellungen der Einwohner, soweit dies den Äußerungen zu entnehmen ist. Außerdem bietet sich auf dieser Fläche die Möglichkeit Bauformen anzubieten, für die im übrigen Ortsteil derzeit keine Flächen zur Verfügung stehen. Es ist also eine Wohnnutzung gewollt, und die Festsetzungen wie Baufenster und Nutzungsmaße sind auch darauf abgestimmt. Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes enthalten nahezu keine Einschränkungen (lediglich die Tankstellen und die Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, weil dafür kein Bedarf erkennbar war und die Flächen dafür zu wertvoll sind). Kleine Handwerksbetriebe und so weiter sind also jederzeit zulässig. Größere Betriebe sind auch aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung nicht sinnvoll. Es ist also keinerlei Notwendigkeit erkennbar ein Urbanes oder ein Mischgebiet auszuweisen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist bzw. war die übliche Ausweisung, wenn und solange landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind bzw. waren. Die Spezifizierung wäre dann ein Dorfgebiet gewesen, ein Mischgebiet für einen so kleinen Ortsteil wäre ohnehin nicht sachgerecht.

Einziger Nachteil ist, dass bei schematischer Anwendung der TA-Lärm die benachbarten gewerblichen Nutzungen nun statt den Dorfgebiets- die Wohngebietsrichtwerte einhalten müssen. Richtig ist, dass die Wohnnutzung weiter verfestigt wird und keine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet geplant oder zulässig ist. Da bereits eine umfangreiche Wohnnutzung in der Nachbarschaft vorhanden ist, erscheint es fraglich, ob die Dorfgebietswerte überhaupt noch angewandt werden können oder nicht bereits jetzt schon die niederen Werte gelten. Selbst wenn man das verneint, woran erhebliche Zweifel bestehen, erscheint es den Nutzern eher zumutbar, die WA- Werte einzuhalten, als bei den ohnehin vorhandenen Vorbelastungen weitere Lärmemissionen den Wohnenden zuzumuten.

Abwägung: Die Abwägung vom 17.12.2019 wird bestätigt, größere gewerbliche Betriebe sind an dieser Stelle aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht sinnvoll.

2.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Raumordnung Referat 21, Email vom 17.02.2020:

Stellungnahme: Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Ein entwickelter Bebauungsplan liegt gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB immer dann vor, wenn sich der Bebauungsplan im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan soll das Plangebiet hauptsächlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht folglich nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.08.2019.

Aufgrund der Angaben im Formblatt erhalten Sie keine Gesamtstimmungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägung: Die Stellungnahme enthält keine neuen Erkenntnisse, da sie weitgehend wortgleich mit denen vom 13.08.2019 und 20.12.2018 ist. Die Meinung zum Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt des Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt vom 17.02.2020, Az.: 30-Baupl19/101-17

2.4.1 Amt für Umweltschutz: Naturschutz und Landschaftspflege: Für die nachgewiesenen Fledermäuse gelten die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Da es sich um regelmäßig genutzte Quartiere handelt, ist es erforderlich, an einem Ersatzstandort den Nachweis dieser Quartiernutzung zu erbringen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 3. BNatSchG zu umgehen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 55, hat nach Bekanntwerden des Diebstahls der Fensterläden am Gebäude "Wengertsweg 6" am 22.10.2019 festgestellt, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG nicht erforderlich ist. Die Zerstörung der Fortpflanzungsstätte ist unabhängig, ob durch Diebstahl oder Abriss dennoch vollzogen, wofür ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Ein Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist auszufüllen und nachzureichen. Hierin ist auch das Thema Risikomanagement und Monitoring der Maßnahmen abgehandelt. Außerdem ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuschließen.

Abwägung: Die Hinweise betreffen den Vollzug, die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits hergestellt.

2.4.2 Immissionsschutz

Unter Nummer 1.10.1 ist aufgeführt, dass entlang der Bahnlinie eine bis zu 4 m hohe Lärmschutzwand zulässig sei. Da diese Lärmschutzwand laut der schalltechnischen Untersuchung (SoundPLAN GmbH, Nr.: 17 GS 107, 08.10.2019) notwendig ist und zeitlich vor den Gebäuden errichtet werden soll, wird angeregt, den Textteil dahingehend zu ändern, dass die Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht nur zulässig, sondern verpflichtend ist. Die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung zum passiven Lärmschutz wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sofern auch die in der Prognose dargelegten Reihenfolgen der Baumaßnahmen berücksichtigt werden, bestehen keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Abwägung: Die Ausführungen sind aus technischer Sicht berechtigt, der Bebauungsplan setzt aber rechtliche Rahmenbedingungen fest. Der Lärmgutachter hat bei seinen Berechnungen eine maximale (baurechtlich schon nicht mehr zulässige) Kubatur zugrunde gelegt. Die Höhe der Lärmschutzwand ist abhängig von den, von den Bauherren geplanten, Gebäudehöhen und -formen und muss nicht zwingend 4,0 m betragen sondern kann auch darunter liegen. Baurechtlich ist die Höhe der Wand aber auf maximal 4,0 m (ab derzeitiger Geländeoberfläche) begrenzt. Änderungen der Festsetzungen sind daher nicht sinnvoll.

Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken.

Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken.

Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.

Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme.

2.5. Stadt Backnang vom 12.02.2020, Az.: III-60-Wm/fr

2.5.1 Bauverwaltungs- und Baurechtsamt: zu 1.2.3, zweiter Absatz: Zwerchgiebel schließen bündig mit dem Hausgrund ab (anders als Dachgauben) und sind daher im Rechtsinne keine Dachaufbauten, sondern eine Heraufführung der Außenwand. Für diese gilt dann die festgesetzte Traufhöhe. Sofern dies nicht gewollt ist, wäre eine klarstellende Regelung erforderlich, dass die Traufhöhe für Zwerchgiebel nicht gelten soll und was stattdessen zu beachten ist, wie z.B. welchen Teil der Dachbreite ein Zwerchgiebel einnehmen darf und bis zu welcher Höhe, z.B. 1,00 m unter First.

Zu 1.11: Mittlerweile sind Gebäude bis zur Gebäudeklasse 3 im Kenntnisgabe- oder im vereinfachten Verfahren bei der Baurechtsbehörde einzureichen. In diesem Verfahren findet keine Schlussabnahme statt. Deshalb sollte die Ziffer 1.11 so umformuliert werden, dass nicht auf eine Schlussabnahme der Baurechtsbehörde abgestellt wird.

Abwägung: Dass die festgesetzte Traufhöhe auch für Zwerchgiebel gilt, diese somit oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nicht mehr zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Haltung wird begrüßt, weil dadurch zu hohe ungegliederte Wandflächen vermieden werden.

In Ziffer 1.11 (Pflanzgebote) wird als Nachweiszeitpunkt entweder die Schlussabnahme oder ein von der Gemeinde nach § 178 festzusetzender Termin genannt. Gibt es keine Schlussabnahme tritt automatisch der zweite Teil in Kraft und die Gemeinde muss sich darum kümmern. Eine Änderung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

2.5.2 Stadtplanungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang vollständig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nördlich des Wengertswegs ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt, die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO südlich des Wengertswegs ist dagegen nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird für diesen Teilbereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Abwägung: Kenntnisnahme.

2.5.3 Stadtwerke: Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. In Oppenweiler liegen keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Backnang vor.

Abwägung: Kenntnisnahme.

2.5.4 Rechts- und Ordnungsamt: Es bestehen keine verkehrsrechtlichen Einwendungen.

Abwägung: Kenntnisnahme.



Gemarkung Zell

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

**„Innenentwicklung Zell -
Wengertsweg“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**Abwägung der im Rahmen der erneuten
Offenlage
vom 03.07.2019 bis 05.08.2019 und der
Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom
06.08.2019 bzw. 20.08.2019 und Anhörung bis
09.09.2019
eingegangenen Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 17.12.2019/b/kah

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

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Keine Stellungnahmen gaben ab:

- Landesamt für Denkmalpflege

Keine Anregungen hatten:

- Stadtwerke Backnang GmbH mit Schreiben vom 12.09.2019: Die Anlagen der Stadtwerke Backnang GmbH sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. In Oppenweiler liegen keine Versorgungsleitungen der SwBK vor.

Anregungen gingen ein von:

1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Raumordnung Referat 21, Email vom 13.08.2019:

Stellungnahme: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.12.2018.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägung vom 17.12.2019: Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.1 Stellungnahme vom 20.12.2018: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessene Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägung vom 14.05.2019: Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Abwägung vom 14.05.2019 wird bestätigt.

1.1.2 Allgemeine Hinweise: Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Ein entwickelter Bebauungsplan liegt gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB immer dann vor, wenn sich der Bebauungsplan im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht folglich nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir bitten dies künftig bei der Vorlage weiterer Verfahren im Formblatt entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund der Angaben im Formblatt erhalten Sie keine Gesamtstimmungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Abwägung vom 17.12.2019: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2. Handwerkskammer Region Stuttgart, Email vom 26.08.2019:

Stellungnahme: Wir erhalten unsere Bedenken vom 14.12.2018 aufrecht. In dieser Stellungnahme hatten wir angeregt, das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen, damit keine wertvollen Mischgebietsflächen verloren gehen. Keinesfalls war damit gemeint, dass ein Mischgebiet nur auf dem Papier ausgewiesen werden soll und de facto ein Wohngebiet mit höheren Lärmwerten entstehen soll; unser Anliegen ist die breitere Ansiedlung auch von mittelständischen Handwerksbetrieben. In einem Mischgebiet ist eine Wohnnutzung gleichberechtigt zu einer gewerblichen Nutzung möglich und eine Durchmischung der Nutzungsarten erwünscht. In der Praxis sind uns keine Beispiele bekannt, in denen sich Mischgebiete schleichend zu Gewerbegebieten entwickeln; die Praxis zeigt gerade bei Mischgebieten eine Tendenz sich in Richtung Wohnen zu entwickeln. Bei der Ausweisung als Mischgebiet würde es sich eben nicht um einen Etikettenschwindel handeln, da das Gebiet bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist und neu strukturiert werden soll. Gerade bei einer Neustrukturierung hat die Gemeinde die Möglichkeit, lenkend einzugreifen. Wenn von der Stadt als Eigentümerin der Grundstücke eine höhere Auslastung an Wohnbaufläche gewünscht ist, gibt es mittlerweile die Möglichkeit ein Urbanes Gebiet auszuweisen. Hier ist keine hälftige Durchmischung mehr notwendig, unseres Erachtens ist das Urbane Gebiet gerade für die Entwicklung solcher innerstädtischen Bereiche gedacht. Eine höhere Lärmbelastung des Gebietes durch die Kreisstraße erlaubt den Betrieben keine höhere Lärmemission als der für das Gebiet dann zulässigen, d. h. sie müssten dennoch die Emissionen für ein Wohngebiet einhalten, wenn es zur Ausweisung eines Wohngebietes kommt. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

1.2.1 Stellungnahme vom 14.12.2018: Das Plangebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gegen diese Ausweisung bzw. Umwidmung in Wohnbaufläche haben wir Bedenken. Wir regen an, das gesamte Plangebiet den Darstellungen im Flächennutzungsplan folgend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (alternativ als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO) festzusetzen und im Falle eines Mischgebietes auch auf eine tatsächliche Durchmischung zu achten. Durch das geplante Wohngebiet gehen wertvolle Mischgebietsflächen verloren, die gerade auch für die Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Handwerksbetriebe wichtig sind und für die darüber hinaus an anderer Stelle kein Ersatz geschaffen wird. Sowohl der Verkehrs- als auch der Bahnlärm sprechen für eine Beibehaltung der ursprünglich angedachten Mischgebietsausweisung, da hier höhere Immissionsgrenzen gelten. Sollte eine freiere Art der Nutzungsmischung angestrebt werden, käme u. U. auch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets infrage, somit wäre eine geplante Wohnbebauung zulässig, die Bewohner müssten jedoch die etwas höheren Lärmimmissionswerte „erdulden“, zusätzlich könnten sich nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Die gewünschte Gebietscharakteristik bliebe erhalten. Es wird ausgeführt, dass die Lärmemissionen des benachbarten Gewerbes nicht weiter untersucht wurden, da es bisher bereits Wohnnutzung zu beachten habe. Wir geben jedoch zu bedenken, dass nicht rein auf die Bestandsnutzung abgezielt werden kann, sondern vielmehr auch die theoretisch möglichen Nutzungen mit einzubeziehen ist. Sie führen aus: „Da es sich um Bestandsnutzung handelt, sind auch den neuen Nachbarn erhöhte Werte zuzumuten, wie auch die gewerbliche Nutzung weiterhin Rücksicht auf die Wohnnutzung nehmen muss.“ Dieser Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist grundlegend zwar richtig, dennoch wird in der Praxis ein Konflikt in der Regel nachteilig für Gewerbebetriebe gelöst. Weitere Bedenke oder Anregungen haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung vom 14.05.2019: Einen Gebietstyp nur auszuweisen, damit höhere Lärmwerte zu erdulden sind, ist normalerweise nicht zulässig (Urteil Etikettenschwindel). Da innerhalb des Plangebietes fast ausschließlich Wohngebäude geplant sind (der Bedarf an kleingewerblichen Flächen ist sehr gering und in der Region besteht derzeit ein erheblicher Mangel an Wohnraum), ist es sachgerecht ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dort sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässig.

Der Ortsteil Zell ist vor allem aber durch die Kreisstraße vom Lärm betroffen, die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe und der Bahnlinie werden subjektiv als weniger störend empfunden. Eine kleingewerbliche Nutzung ist in der Nachbarschaft ebenfalls

vorhanden. Es wurde daher als sinnvoll empfunden, die Wohnnutzung im Ortsteil zu stärken, damit er sich nicht schleichend zu einem Gewerbegebiet entwickelt.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Region hat nicht nur einen Mangel an gewerblichen Flächen, auch Wohnbau-flächen fehlen in einem deutlichen Ausmaß. Da im Ortsteil Zell bereits eine sehr große Fläche für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen wurde (westlich der Kreisstraße), ist es sinnvoll, im alten Ortskern die Wohnnutzung zu stärken. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Einwohner, soweit dies den Äußerungen zu entnehmen ist. Außerdem bietet sich auf dieser Fläche die Möglichkeit Bauformen anzubieten, für die im übrigen Ortsteil derzeit keine Flächen zur Verfügung stehen. Es ist also eine Wohnnutzung gewollt, und die Festsetzungen wie Baufenster und Nutzungsmaße sind auch darauf abgestimmt. Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes enthalten nahezu keine Einschränkungen (lediglich die Tankstellen und die Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, weil dafür kein Bedarf erkennbar war und die Flächen dafür zu wertvoll sind). Kleine Handwerksbetriebe und so weiter sind also jederzeit zulässig. Größere Betriebe sind auch aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung nicht sinnvoll. Es ist also keinerlei Notwendigkeit erkennbar ein Urbanes oder ein Mischgebiet auszuweisen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist bzw. war die übliche Ausweisung, wenn und solange landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind bzw. waren. Die Spezifizierung wäre dann ein Dorfgebiet gewesen, ein Mischgebiet für einen so kleinen Ortsteil wäre ohnehin nicht sachgerecht. Einziger Nachteil ist, dass bei schematischer Anwendung der TA-Lärm die benachbarten gewerblichen Nutzungen nun statt den Dorfgebiets- die Wohngebietsrichtwerte einhalten müssen. Richtig ist, dass die Wohnnutzung weiter verfestigt wird und keine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet geplant oder zulässig ist. Da bereits eine umfangreiche Wohnnutzung in der Nachbarschaft vorhanden ist, erscheint es fraglich, ob die Dorfgebietswerte überhaupt noch angewandt werden können oder nicht bereits jetzt schon die niederen Werte gelten. Selbst wenn man das verneint, woran erhebliche Zweifel bestehen, erscheint es den Nutzern eher zumutbar, die WA- Werte einzuhalten, als bei den ohnehin vorhandenen Vorbelastungen weitere Lärmemissionen den Wohnenden zuzumuten.

1.3. Syna GmbH, Schreiben vom 30.11.2018,

Stellungnahme: Zu dem Bebauungsplan als solchem haben wir keine weiteren Anregungen vorzutragen. Unsere Stellungnahme vom 07.12.2018 behält weiterhin Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns den Zeitpunkt der Realisierung Ihrer Planung so früh wie möglich mitzuteilen, damit wir in der Lage sind, das Vorhaben rechtzeitig auch in unsere Dispositionen einzuordnen.

Stellungnahme vom 07.12.2018: Keine Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

Abwägung vom 17.12.2019: Kenntnisnahme.

1.4 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 02.09.2019, Az. TÖB-KAR-19-61005:

Stellungnahme: die Deutsche.Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt 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. 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 den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen (Lärmschutz Bahn) 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. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Hinweise werden in Ziffer 3.13 des Textteils (Hinweise) ergänzt.

1.5 Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 30.11.2018,
Geschäftszeichen: 59142-591pV016-2018#254, VMS-Nummer: 256039:

Stellungnahme: 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 (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWVG) berühren.

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 und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Bitte schicken Sie künftige TÖB Beteiligungen an folgende E-Mailadresse: ZD-karstg@eba.bund.de, da die Eingänge in unserer elektronischen Akte erfasst werden müssen.

Abwägung vom 17.12.2019: Grundstücke der Bahnanlagen sind nicht betroffen, die Deutsche Bahn wurde beteiligt, die Anregungen sind daher erfüllt.

1.6 Stadt Backnang, Schreiben vom 23.08.2019, Az.: III-60-Wm/fr:

1.6.1 Stellungnahme Stadtplanungsamt: Der vorgesehene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang vollständig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist somit nicht gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB berichtigt, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist. Es wird allerdings mit Blick auf die heterogene Nutzungsstruktur der umgebenden Gebäude und Grundstücke im Ortskern von Zeit (u.a. Gewerbe, Landwirtschaft) sowie die Lage unmittelbar an der Bahntrasse auf die Immissionsproblematik hingewiesen (Einhaltung der in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - festgelegten Orientierungswerte).

Abwägung vom 17.12.2019: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da Flächen dienen seit langem dem Wohnen, Ziel ist es daher, die Wohnnutzung zu stärken und nicht weitere Konflikte durch größere zukünftige gewerbliche Nutzungen für die ortsansässige Bevölkerung zu verursachen.

1.6.2 Stellungnahme Stadtwerke: siehe oben bei Keine Anregungen hatten

1.7 Landratsamt Rems-Murr, Amt für Umweltschutz, E-Mail vom 05.09.2019, Az.: 30-Baupl19/101-17:

1.7.1 Stellungnahme Naturschutz und Landschaftspflege: Für die nachgewiesenen Fledermäuse gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da es sich um regelmäßig genutzte Quartiere handelt, ist es erforderlich an einem Ersatzstandort den Nachweis dieser Quartiernutzung zu erbringen, um Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3. BNatSchG zu umgehen. Kann dieser Nachweis zeitnah nicht erbracht werden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Das Regierungspräsidium, Referat 55, hat auf Anfrage dazu geantwortet: "...Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt nicht vor. Damit ist Datengrundlage lediglich eine Habitatpotenzialanalyse. Für eine artenschutzrechtliche Ausnahme ist eine nach den fachlichen Standards durchgeführte umfassende Fledermausuntersuchung mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich. Hierfür ist es unabdingbar, das vorkommende Artenspektrum und die vorhandenen Nutzungsformen (welche Art von Quartieren, wie viele Tiere, etc.) zu kennen. Nur so können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sauber abgearbeitet werden." Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Wegst, Tel. 07151 - 501 2379

Abwägung vom 17.12.2019: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.7.2 Stellungnahme Immissionsschutz: Es bestehen folgende Bedenken: Auf den Vorhabensbereich wirken drei Hauptlärmquellen ein; Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbe. Zum Schienenverkehr wurde eine Erhebung durchgeführt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt und der Bau von Lärmschutzwänden bis 4,00 m Höhe gestattet werden. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen wenig konkret aufgeführt, die betroffenen Grundstücke nicht in der Karte markiert. Zudem wurde eine Lärmabschätzung bezüglich des Straßenverkehrslärms durchgeführt, deren Ergebnis ist, dass "die Orientierungswerte nahezu eingehalten" werden. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte überschritten sind. Die "Hoffnung, dass sich die Lärmemissionen der einzelnen Fahrzeuge zukünftig durch verstärkte Elektromobilität spürbar reduziert", kann nicht als adäquate Lärmschutzmaßnahme angesehen werden. Die Lärmemissionen der benachbarten Gewerbe wurden laut den Unterlagen nicht näher untersucht, da die Gewerbe "bisher schon Wohnnutzungen zu beachten hatten". Bisher kann das Gebiet als Mischgebiet angesehen werden. Durch die Umplanung zum Wohngebiet verringern sich die Lärmimmissionsrichtwerte um 5 dB(A). Es besteht die Möglichkeit, dass die Lärmimmissionsrichtwerte für ein Mischgebiet durch die angrenzenden Gewerbe eingehalten werden, bei einem Wohngebiet in der Nachbarschaft kann es jedoch zu Überschreitungen kommen. Um die Auswirkungen des Bauleitplanes korrekt beurteilen zu können, ist eine ausführliche Schallimmissionsprognose

notwendig. Hier müssen sowohl Schienen- und Straßenverkehr als auch Gewerbelärm und konkrete Verläufe von Lärmschutzeinrichtungen berücksichtigt werden. Die Festlegung von Lärmpegelbereichen hilft, eine entsprechende Gebäudeplanung vorzunehmen und Lärmschutzmaßnahmen exakt zu definieren. Für die Erstellung der Schallimmissionsprognose wird die Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro für Lärmschutz empfohlen. Die aktuellen Ausführungen zu den Lärmemissionen genügen nicht um eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Schaum, Tel. 07151 - 501 2928

Abwägung vom 17.12.2019: Das beauftragte Lärmgutachten wurde mittlerweile fertig gestellt und die dort empfohlenen Maßnahmen sinngemäß als Festsetzungen übernommen.

1.7.3 Stellungnahme Bodenschutz: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen wird aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt. Auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 528, soll eine erstmalige Bebauung einer bislang unversiegelten Fläche stattfinden. Dabei handelt es sich um mittelwertige Böden mit einer Bodenzahl von 35 - 59 und einer Gesamtbewertung der Bodenfunktionen von 2,67 bzw. 10,68 ÖP/m². Durch die geplante teilweise Versiegelung der Fläche gehen dort die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Es wird darum gebeten, das beiliegende Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" dem Textteil anzuheften bzw. die Inhalte in den Textteil zu übernehmen.

Abwägung vom 17.12.2019: Das (den Unterlagen nicht beiliegende) Merkblatt ist grundsätzlich bekannt. Es wird den Bebauungsplanunterlagen deshalb nicht beigelegt, weil es in Abständen aktualisiert wird und dann in veralteter Form vorläge. Deshalb erfolgte ein Hinweis darauf in Ziffer 3.5 des Textteils. Dass Bodenfunktionen verloren gehen, wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

1.7.4 Stellungnahme Kommunale Abwasserbeseitigung: Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Ziffer 3.2 des Textteils (Hinweise) ergänzt. Sie betreffen den Vollzug des Bebauungsplanes. Da die Flächen seit Jahrhunderten bebaut sind, ist der Regenabfluss kaum höher als bisher.

1.7.5 Stellungnahme Grundwasserschutz, Altlasten und Schadensfälle, Gewässerbewirtschaftung, Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung vom 17.12.2019: Kenntnisnahme

2. Anregungen Privater

2.1 Unterschriftenliste 38 Personen mit Schreiben Eingang vom 02.08.2019:

Im folgenden Dokument werden die rechtlichen Gründe für die Nichtigkeit des am 14.05.2019 vorgestellten Bebauungsplan für das Baugebiet in Zell Plätze 9a und 9b aufgezählt und erläutert

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bühler,

sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindeverwaltung Oppenweiler

Wir beantragen hiermit den am 14.05.2019 vorgestellten Bebauungsplan für die das Baugebiet in Zell, aufgrund von beachtlichen Verletzungen von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans nach § 214 Absatz I Satz I BauGB, als ungültig zu erklären. Die Verletzungen werden im Folgenden im Einzelnen erläutert.

Stellungnahme: 1. Grundflächenzahl: Die Grundflächen Zahl für den Platz 9 ist im Bebauungsplan mit 0,4 definiert. Die Grundflächenzahl ist in §19 der BauNVO definiert und berechnet sich wie folgt: Grundstücksfläche * Grundflächenzahl = Maximale Grundfläche
 $1411\text{m}^2 * 0,4 = 564,4 \text{ m}^2$. Im Bebauungsplan sind 2 x 350 m² Grundfläche vorgesehen was die erlaubte maximale Grundfläche um 9,6 % übersteigt.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Baufenster (überbaubare Flächen) der Plätze 9a und 9b haben eine Größe von 15 mal 20 m und neu 15 mal 15 m und betragen daher nur 525 m². Grundflächenzahl und überbaubare Fläche haben völlig unterschiedliche städtebauliche Funktionen. Die eine regelt die zulässige Dichte auf dem Baugrundstück, die anderen legen die Lage der Hauptgebäude auf dem Baugrundstück fest. Beide Maße stimmen nur in den seltensten Fällen überein, zumal bei der Grundflächenzahl auch noch die Nebenanlagen (z.B. Garagen und deren Zufahrten) mit berücksichtigt werden müssen.

Stellungnahme: 2. Auslegungsfrist des Bebauungsplans: In der „Bekanntmachung Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB" vom 26.06.2019 wird im Abschnitt fünf das Datum eines veralteten Bebauungsplans angegeben. Das korrekte Datum für das auszulegende Dokument zum Bebauungsplan wäre der 14.05.2019. Gegenstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der aus der Sicht der Gemeinde auslegungsreife Planentwurf mit Begründung (§ 5 Abs. 5 bzw. 9 Abs. 8 BauGB). Wesentliches integrales Element der Begründung und damit ebenfalls auszulegen ist der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4, § 2a BauGB. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die Wochenfrist in § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB wird nach Art. 31 BayVwVfG i.V.m. § 187 Abs. 1 BGB berechnet, d.h. der Tag, an dem mit der Bekanntmachung begonnen wird, zählt nicht mit. Es handelt sich hierbei um eine Ereignisfrist. Die Unterschrift der Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2019. Die Auslegung ist ebenfalls am 26.06.2019 ortsüblich erfolgt. Der Beginn der Auslegung wurde terminiert auf den 03.07.2019. Daraus ergibt sich zwischen Bekanntmachung und Auslegung abzüglich des Tags der Bekanntmachung (wie oben erläutert) lediglich eine Dauer von sechs Tagen. Damit wurden die gesetzlichen Fristen nicht eingehalten.

Abwägung vom 17.12.2019: Der offengelegte Bebauungsplan trägt beide Daten, auch das Datum des 25.09.2018. Der Hinweis wird aber zur Kenntnis genommen und in der nächsten Bekanntmachung werden alle Daten aufgeführt.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats auszulegen. Die Auslegung erfolgte vom 03.07.2019 bis 05.08.2019, war also zwei Tage länger als einen Monat. Der einen Tag zu frühe Auslegungsbeginn ist also unschädlich. Außerdem hatten die Bürger ja bereits am 24.06.2019 die Möglichkeit in der Bürgerversammlung von den geänderten Planungen Kenntnis zu nehmen und Wünsche und Anregungen vorzutragen, was ja auch gut angenommen wurde.

Stellungnahme: 3. Abwägung der verkehrlichen Anbindung: Die Abwägung der verkehrlichen Anbindung Platz 9a und 9b als Zu- und Abfahrt in die Häfnersgasse ist ungenügend. Bei aktuell bestehenden 12 Wohneinheiten an und um die Häfnersgasse liegt eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens vor. Was für eine Mischverkehrsfläche eine enorme Belastung darstellt. Dabei stehen für Besucher und Handwerker eine unzureichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Häfnersgasse ist knapp 5,0 m breit und damit als Anliegerweg für bis zu 24 Wohneinheiten mehr als ausreichend dimensioniert. Die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt06) empfiehlt erst ab einer Verkehrsstärke von mehr als 150 KFZ pro Stunde eine größere Breite.

Es wurde außerdem eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die zugleich die Zufahrt zur Tiefgarage darstellen kann und auch ein kurzzeitiges Halten für Postdienstleistungen und Handwerker ermöglicht. Außerdem wurde die Stellplatzzahl auf zwei erhöht, um den Parkverkehr auf der öffentlichen Fläche reduzieren zu können.

Objektive Gründe, warum der Verkehr nicht funktionieren sollte, sind nicht erkennbar, es wird aber zugestanden, dass sich die Anwohner zukünftig den vorhandenen Verkehrsraum mit weiteren Nachbarn teilen müssen.

Stellungnahme: 4. Klärung der Gebäudeart der geplanten Tiefgarage: Die Unterscheidung der Gebäudeart (Hauptgebäude / Nebengebäude) ist entscheidend bei der Berechnung der Grundflächenzahl. Fall Hauptgebäude: Alle über das Gebäude hinausragenden Flächen sind zu 100% in die Grundflächenzahl mit einzubeziehen. Fall Nebengebäude: Alle über das Gebäude hinausragenden Flächen sind anteilig in die Grundflächenzahl mit einzubeziehen. Dadurch erhöht sich die Diskrepanz bzgl. der Grundflächenzahl um weitere Prozentpunkte. Daher muss diese Frage für diesen Bebauungsplan klar definiert werden.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Grundflächenzahl regelt die Dichte auf dem Baugrundstück und ist unabhängig von allen anderen Festsetzungen auf alle Fälle einzuhalten. Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs.4 ebenso mit zu rechnen, wie Tiefgaragen und Stellplätze und deren Zufahrten (es gibt für diese Anlagen aber einen Zuschlag zur erlaubten Grundflächenzahl). Die Grundflächenzahl übersteigt mit 0,4 auch nicht die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO, in der Umgebung wären bei einer angenommenen dörflichen Bebauung sogar bis zu 0,6 zulässig.

Stellungnahme: 5. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen: Trotz des beschleunigten Verfahrens nach §13a, muss eine Ermittlung und eine Abwägung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen. Was nicht ausreichend gemacht und veröffentlicht wurde.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Belange der Umwelt sind sowohl in der Begründung Ziffer 5 Seite 17 bis 20, als auch in den 17 Seiten starken artenschutzrechtlichen Untersuchungen/Empfehlungen, die als Anlage 4 dem Bebauungsplan beiliegen, berücksichtigt. Die strengen formalen Veröffentlichungskriterien gelten für ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht im selben Maße, worauf in der Bekanntmachung auch explizit hingewiesen wurde. Trotzdem hat man sich natürlich inhaltlich sehr ausführlich damit beschäftigt.

Stellungnahme: 6. Abstand zur Grundstücksgrenze: Bei einer im aktuellen Bebauungsplan-erlaubten Wandhöhe von 11 m muss nach § 5 Abs.7 LBO der Abstand zur Grundstücksgrenze $11\text{m} \cdot 0,4 = 4,4\text{ m}$ betragen. Da der eingezeichnete Fußweg nicht zum Grundstück gehört, sondern in öffentlicher Hand verbleibt ist der vorgeschriebene Abstand deutlich unterschritten.

Abwägung vom 17.12.2019: Gemäß § 5 Abs. 2 LBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

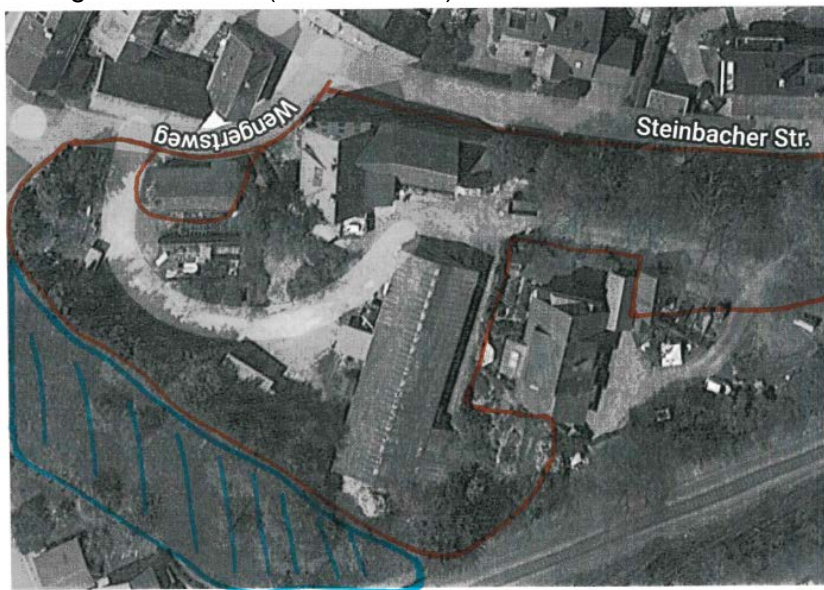
Sollten die Abstandsmaße tatsächlich nicht eingehalten werden können (z.B. weil die Restflurstücke an die Nachbarn verkauft werden und dann nicht mehr als Abstandsfläche zur Verfügung stehen), dann muss das zukünftige Gebäude entsprechend abgerückt werden. Das ist zulässig, den der Bebauungsplan setzt nur eine Baugrenze fest und gemäß § 23 Abs.3 BauNVO können Gebäude hinter dieser Baugrenze zurückbleiben.

Stellungnahme: 7. Grundsatz der Rücksichtnahme: Der Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme leitet sich aus § 242 BGB ab und wurde von der Rechtsprechung entwickelt. Dieser Grundsatz verpflichtet zur Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen des anderen sowie zu einem redlichen und sozialen Verhalten. Nach dem Rücksichtnahmegebot muss in angemessener Art und Weise ein Ausgleich zwischen dem Bauherren und seiner Umgebung geschaffen werden. Verletzt ist das Rücksichtnahmegebot immer dann, wenn durch ein geplantes Bauvorhaben eine Person oder ein konkreter Personenkreis individualisiert und qualifiziert betroffen ist. Dieser Grundsatz wird durch die exponierte Stellung der Gebäude in Kombination mit der für das Gebiet unüblichen Bauhöhe klar gebrochen.

Abwägung vom 17.12.2019: Die Gemeinde hat zwischen den berechtigten Interessen der Nachbarschaft und den Wohnungssuchenden eine Abwägung zu treffen. Dabei hat sie den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu beachten. Sie muss also entscheiden, ob den Nachbarn Veränderungen zumutbar sind oder nicht. Die Gebäudehöhe der vorhandenen Scheune beträgt 272, 2 müNN, die maximal zulässige Gebäudehöhe der neuen Baukörper wurde mit 259,0 müNN + 11,5 m also 271,5 müNN festgesetzt und erscheinen daher nicht unzumutbar.

2.2 Frau E. B. und I. B., Herr T. B. und C. B. Steinbacher Str. 25, 71570 Oppenweiler-Zell mit Schreiben vom 30.09.2019:

Bei der Planung eines störepfindlichen Wohngebietes in Zell muss gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt werden, dass dies zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Betreiber entstehen soll. Durch die Aufnahme der anfallenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten zu den unterschiedlichsten Tages- und Wochenzeiten sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen unvermeidbar. Die Stallfreilaufhaltung, welche ganzjährig betrieben wird, ist mit zu berücksichtigen, sowie die Futtermittellagerung in Form von Gras und Maissilage. Die Tierfütterung und Reinigung der Anlage erfolgt mit Hilfe einer landwirtschaftlichen Zugmaschine. Täglich fallen weitere diverse Arbeiten rund um die Anlage an. Die Folge sind erneute Anstiege der genannten Immissionswerte. Aus den genannten Gründen legen wir, Familie B., Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf ein. Ein Mischgebiet wäre die einzige Möglichkeit für das Bauvorhaben. Des Weiteren weisen wir Sie auf den Mindestabstand zwischen Wohngebiet und einem landwirtschaftlichen Betrieb hin. Im Anhang erhalten Sie einen Ausdruck von der landwirtschaftlichen Anlage (rot umkreist) und der gegenüberliegenden Wiese (blau markiert).



Abwägung vom 17.12.2019: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und sinngemäß berücksichtigt. Es wird allerdings kein Mischgebiet ausgewiesen, denn das dient dem Wohnen und gewerblicher Nutzung. Die richtige Ausweisung ist ein Dorfgebiet, welches die landwirtschaftliche Nutzung beinhaltet.



Gemarkung Zell

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

**„Innenentwicklung Zell -
Wengertsweg“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**Abwägung der im Rahmen der Offenlage
vom 19.12.2018 bis 23.01.2019
und der Beteiligung der Behörden
vom 29.11.2018 bis 14.01.2019
eingegangenen Stellungnahmen**

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 14.05.2019/a/kah

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

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Keine Stellungnahmen gaben ab:

- Artenschutzgemeinschaft Backnang
- BUND Ortsgruppe Murrtaal
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- CSG GmbH
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart
- Evangelische Kirchengemeinde Oppenweiler Pfarramt West
- Gemeindeverwaltung Aspach
- Gemeindeverwaltung Auenwald
- Gemeindeverwaltung Spiegelberg
- Gemeindeverwaltung Sulzbach an der Murr
- Katholisches Pfarrbüro Aspach/Oppenweiler
- Regional Bus Stuttgart GmbH RBS
- Stadt Backnang

Keine Anregungen hatten:

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.11.2018:** die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Schreiben vom 03.12.2018:** laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
- **Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, Schreiben vom 18.12.2018:** Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.
- **Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS), Email vom 20.12.2018:** Keine Einwände.
- **Syna GmbH, Schreiben vom 07.12.2018:** Keine Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden.
- **Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Schreiben vom 29.11.2018:** Im Geltungsbereich sind derzeit keine Leitungen vorhanden oder geplant. Gegen das Verfahren keine Einwände. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.
- **TransnetBW GmbH, Email vom 29.11.2018:** Im geplanten Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
- **Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 02.01.2019, Vorgangs-Nr.: 332052:** keine Einwände.
- **Bezirkskammer Rems-Murr der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 28.12.2018:** Im konkreten Plangebiet befinden sich lediglich im größeren Umkreis Gewerbebetriebe. Aufgrund der räumlichen Distanz sehen wir die Belange dieser Betriebe nicht unmittelbar betroffen. Es bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken gegen das Vorhaben. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen sind wir Ihnen dankbar.

Anregungen gingen ein von:

1.1 Polizeipräsidium Aalen, Schreiben vom 05.12.2018, Az.: 1132.6:

Stellungnahme: Das Polizeipräsidium Aalen kann dem Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung zustimmen. Wir begrüßen ausdrücklich die Stellplatzverpflichtung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit, die in Anbetracht der beengten Verhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum die Wohnsituation hier deutlich verbessert.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme der grundsätzlich positiven Einstellung

1.2 Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention, Schreiben vom 17.12.2018, Az.: Ref. Prävention:

Stellungnahme: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

1.2.1 Allgemeines: Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

1.2.2 Informelle Sozialkontrolle: Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mitgestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

1.2.3 Beleuchtung/Bepflanzung: Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.2.4 Kraftfahrzeuge: Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

1.2.5 Schutz vor Wohnungseinbruch: Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

1.2.6 Graffiti: Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Polizeiliche Beratungsstelle.

1.2.7 Gewerbe / Einzelhandel: Gewerbegebiete, bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf. Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschlossenheit und Menschenleere das Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen. Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

1.2.8 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte: Es gilt zunächst die Grundempfehlung aus 1.2.5. sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

1.2.9 Kostenlose Beratung: Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Rems-Murr-Kreis, Frizstr. 5, 70734 Fellbach, Tel.: 0711/5772-210, E-Mail: fellbach.praevention.kbst@polizei.bwl.de

1.2.10. Abschlussbemerkung: Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention Außenstelle Fellbach, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger für sinnvoll.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen und Kenntnisnahme der Vorschläge.

1.3 Handwerkskammer Region Stuttgart, Email vom 14.12.2018:

Stellungnahme: Das Plangebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gegen diese Ausweisung bzw. Umwidmung in Wohnbaufläche haben wir Bedenken. Wir regen an, das gesamte Plangebiet den Darstellungen im Flächennutzungsplan folgend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (alternativ als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO) festzusetzen und im Falle eines Mischgebietes auch auf eine tatsächliche Durchmischung zu achten. Durch das geplante Wohngebiet gehen wertvolle Mischgebietsflächen verloren, die gerade auch für die Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Handwerksbetriebe wichtig sind und für die darüber hinaus an anderer Stelle kein Ersatz geschaffen wird. Sowohl der Verkehrs- als auch der Bahnlärm sprechen für eine Beibehaltung der ursprünglich angedachten Mischgebietsausweisung, da hier höhere Immissionsgrenzen gelten. Sollte eine freiere Art der Nutzungsmischung angestrebt werden, käme u. U. auch die Ausweisung eines Urbanen

Gebiets infrage, somit wäre eine geplante Wohnbebauung zulässig, die Bewohner müssten jedoch die etwas höheren Lärmimmissionswerte „erdulden“, zusätzlich könnten sich nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Die gewünschte Gebietscharakteristik bliebe erhalten. Es wird ausgeführt, dass die Lärmemissionen des benachbarten Gewerbes nicht weiter untersucht wurden, da es bisher bereits Wohnnutzung zu beachten habe. Wir geben jedoch zu bedenken, dass nicht rein auf die Bestandsnutzung abgezielt werden kann, sondern vielmehr auch die theoretisch möglichen Nutzungen mit einzubeziehen ist. Sie führen aus: „Da es sich um Bestandsnutzung handelt, sind auch den neuen Nachbarn erhöhte Werte zuzumuten, wie auch die gewerbliche Nutzung weiterhin Rücksicht auf die Wohnnutzung nehmen muss.“ Dieser Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist grundlegend zwar richtig, dennoch wird in der Praxis ein Konflikt in der Regel nachteilig für Gewerbebetriebe gelöst. Weitere Bedenke oder Anregungen haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung vom 14.05.2019: Einen Gebietstyp nur auszuweisen, damit höhere Lärmwerte zu erdulden sind, ist normalerweise nicht zulässig (Urteil Etikettenschwindel). Da innerhalb des Plangebietes fast ausschließlich Wohngebäude geplant sind (der Bedarf an kleingewerblichen Flächen ist sehr gering und in der Region besteht derzeit ein erheblicher Mangel an Wohnraum), ist es sachgerecht ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dort sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässig. Der Ortsteil Zell ist vor allem aber durch die Kreisstraße vom Lärm betroffen, die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe und der Bahnlinie werden subjektiv als weniger störend empfunden. Eine klein-gewerbliche Nutzung ist in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden. Es wurde daher als sinnvoll empfunden, die Wohnnutzung im Ortsteil zu stärken, damit er sich nicht schleichend zu einem Gewerbegebiet entwickelt.

1.4 Verband Region Stuttgart: Email vom 20.12.2018:

Stellungnahme: Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Backnang - Murrhardt - Gaildorf - Schwäbisch Hall. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes die Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten. Ziele des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme

1.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Raumordnung Referat 21, Email vom 20.12.2018:

Stellungnahme: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägung vom 14.05.2019: Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

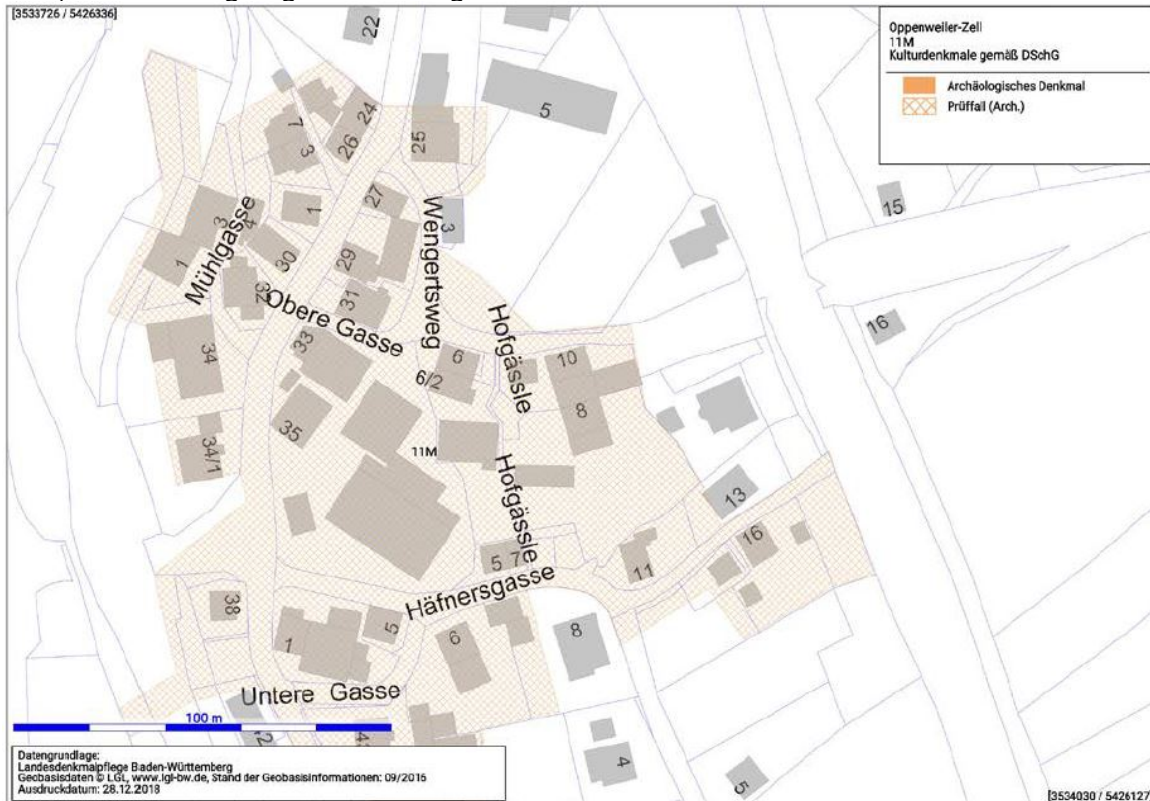
1.6 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.12.2018: Es sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, als auch der Archäologischen Denkmalpflege betroffen.

1.6.1 Stellungnahme Bau- und Kunstdenkmalpflege: Im Plangebiet befindet sich das Gebäude Wengertsweg 8/10, dessen Kulturdenkmaleigenschaft derzeit geprüft wird. Sobald ein Ergebnis vorliegt, werden wir Sie davon benachrichtigen. Grundsätzlich begrüßenswert ist der Erhalt des Gebäudes.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme. Nachdem die Denkmaleigenschaft nicht gegeben ist und sich bei einer näheren Untersuchung der Gebäude Mängel in der Bausubstanz ergeben haben, die eine heutige Nutzung nicht ohne wesentliche Einschränkungen zulassen würden (sehr niedere Stockwerkshöhen, verbaute Grundrisse), scheint ein Abbruch die sinnvollere Variante zu sein. Die Planungen wurden entsprechend geändert.

1.6.2 Stellungnahme Archäologische Denkmalpflege:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans berührt Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungsbereich Zell“ (Prüffall, 11M). Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.



Innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Zell nicht auszuschließen. Im Zuge einer vorgesehenen Überplanung können daher je nach Art und Umfang der geplanten baulichen Maßnahmen archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann eingereicht werden.

(aline.kottmann@rps.bwl.de)

Abwägung vom 14.05.2019: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Ziffer 3.3 des Textteils ergänzt.

Stellungnahme: Für die übrigen Bereiche verweisen wir auf die im Textteil bereits aufgenommenen Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten, o.g. denkmalpflegerischen Belange in den Planunterlagen zu ergänzen.

Abwägung vom 14.05.2019: Der Hinweis in Ziffer 3.3 des Textteils wird entsprechend aktualisiert.

1.7 Landratsamt Rems-Murr-Kreis Amt 30, Baurechtsamt, Schreiben vom 03.01.2019,
Az.: 30-Baupl18/124-17

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

1.7.1 Amt für Umweltschutz

1.7.1.1 Stellungnahme Naturschutz und Landschaftspflege: Die im Textteil genannten artenschutzrechtlichen Vorschriften sind grundsätzlich zu beachten. Dem Landratsamt liegen Hinweise zu Vorkommen von Fledermäusen in mehreren Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches vor. Wir weisen darauf hin, dass alle artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten sind und nicht der Abwägung unterliegen, insbesondere die sogenannten Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, raten wir, nach dem beiliegenden 3-Stufen-Modell zum Artenschutz vorzugehen. Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Wegst, Tel. 07151 - 501 2379

Abwägung vom 14.05.2019: Eine nähere Untersuchung ergab keine wesentlichen Beeinträchtigungen, zur allgemeinen Stärkung des Bestandes werden neben den Nistkästen im Baugebiet zusätzliche Maßnahmen am Beginn des Hohlweges im östliche Anschluss vorgesehen.

1.7.1.2 Stellungnahme Immissionsschutz: Im Zuge der Planung wurden auch Lärmemissionen aus der Umgebung betrachtet. Die beigefügten Karten und Ausführungen genügen jedoch nicht, um eine endgültige Stellungnahme abzugeben. Hier muss die vollständige Schallimmissionsprognose vorgelegt werden. Wichtig ist dabei vor allem die Einteilung des Gebietes in Lärmpegelbereiche und die Unterscheidung zwischen Tages- und Nachtzeitraum. Grundsätzlich wird jedoch die Errichtung einer Lärmschutzwand begrüßt. Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Schaum, Tel. 07151 - 501 2928

Abwägung vom 14.05.2019: Alle vorhandenen Unterlagen sind in der Begründung enthalten. Sollte es bei der Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sein, weitere Untersuchungen durchzuführen, dann kann das dort geschehen.

1.7.1.3 Stellungnahme Grundwasserschutz: Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme

1.7.1.4 Stellungnahme Bodenschutz: Als Abwägungsgrundlage sind im Folgenden die Bodenfunktionen im Plangebiet aufgeführt: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch. Durch die Überbauung bisher nicht überbauter Bereiche gehen die insgesamt hohen Bodenfunktionen im Plangebiet dauerhaft verloren.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Einschätzung wird als neue Ziffer 5.7 in der Begründung ergänzt. Allerdings mit dem Zusatz, dass vermutlich nicht von einer unbeeinflussten Bodenlage auszugehen ist, denn die Flächen sind (s. Denkmalschutz, s. Kanal) seit langem Siedlungsflächen und liegen nicht mehr unbeeinflusst vor.

1.7.1.5 Stellungnahme Altlasten und Schadensfälle: Es bestehen keine Bedenken. Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme.

1.7.1.6 Stellungnahme Kommunale Abwasserbeseitigung: Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein

oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken. Für Rückfragen stehen zur Verfügung: Herr Schaal, Tel. 07151 - 501 2760, Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223

Abwägung vom 14.05.2019: Die Hinweise betreffen den Vollzug. Die Festsetzungen erlauben auch Satteldächer, weshalb Dachbegrünungen eher unwahrscheinlich sind. Bei der Betrachtung wird auch berücksichtigt, dass auf dem Grundstück bereits eine vorhandene Bebauung ist. Da der Außenbereichswasserkanal neu erstellt werden soll, kann es möglich sein, die Dachrinnen dort anzuschließen, das wird noch geprüft und hängt insbesondere davon ab, dass sich das rückstauende Regenwasser nicht ins Gebäude ausbreiten kann.

1.7.1.7 Stellungnahme Gewässerbewirtschaftung: Es bestehen keine Bedenken

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme

1.7.1.8 Stellungnahme Hochwasserschutz und Wasserbau: Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme

1.7.2 Stellungnahme Straßenbauamt: Es bestehen keine Bedenken. Zuständigkeitshalber ist die Verkehrsbehörde der Stadt Backnang zu hören.

Abwägung vom 14.05.2019: Kenntnisnahme

1.8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 11.01.2019, Az.: 2511 // 18-11104:

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

1.8.1 Stellungnahme Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 der

Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.8.2 Stellungnahme Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

1.8.3 Stellungnahme Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

1.8.4 Stellungnahme Grundwasser: Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

1.8.5 Stellungnahme Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

1.8.6 Stellungnahme Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

1.8.7 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.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--

1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.01.2019, Az.: PTI 21, PB2:
Stellungnahme: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. (Siehe Anlage) Zur Versorgung der neuen Bauplätze mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Eine Versorgung des Wohngebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom

bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber, weisen wir darauf hin, dass unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden zur Kenntnis genommen.



2. Anregungen Privater

2.1 Frau C.W. Häfnersgasse 14, 71570 Oppenweiler-Zell mit Schreiben vom 24.11.2018:

Stellungnahme: Bei der letzten Zeller Gemeinde Sitzung im Julius-Zehender-Haus am 14.11.2018, habe ich noch etwas Wichtiges anzumerken, da ja im Eilverfahren der Abriss der Häuser im Wengertsweg durchgezogen werden soll: Es geht um die die geschützten Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge, Rotschwänzchen, Greifvögel, ectr. die alle auch ihre Nischen in unserem Dorf haben. Besonders in den seit Jahren ungenutzten Quartieren wie z.B. Dachräumen, Hohlräumen, Kellergewölben Dies müsste vor dem Abriss der Häuser, begutachtet werden. Beim Abriss drüben im Fuchsfeldweg wurde es nicht beachtet. Man fand eine Fledermaus orientierungslos auf dem Boden. Es gibt mir sehr zu denken, wie wenig einfühlsam mit dem Schutz der Tiere umgegangen wurde. So bitte ich Sie, da es laut Bundesnaturschutzgesetz vorgeschrieben ist, wenigsten dies bei den Gebäuden im Wengertsweg begutachen zu lassen.

Hier ein Auszug, das im Bundesnaturschutzgesetz verankert ist (aber das wissen Sie sicher auch): Befinden sich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der folgenden Tierarten im oder am Gebäude: Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten in Gebäuden können sein > ungenutzte Dachböden alter Gebäude, Gebäudeverblendungen (Sommerquartiere Fledermäuse) alte frostfreie Gewölbekeller, Bunker usw. (Winterquartier Fledermäuse) dauerhafte Nester am oder im Gebäude sichtbar oder vermutet (Haussperling, Hausrotschwanz, Schwalben, Mauersegler, Turm- oder Wanderfalken, Eulen). Maßnahmen mit möglicher Beeinträchtigung von geschützten Arten sind insbesondere Gebäudeabriss oder -umbau, Dachsanierungen, Dachausbau, Wärmedämmung, Fassadensanierung, sowie der Verschluss von Öffnungen an Wohnhäusern, aber auch an Schulen, Gewerbegebäuden, Scheunen, Kirchen oder anderen historischen Bauwerken. Befinden sich folgende Brut- oder Wohnstätten im oder am Gebäude Fledermausquartiere (Sommerquartiere und Winterquartiere in Dachböden oder Kellern) oder bekannte Quartiere in Spalten z. B. hinter Verkleidungen oder Fensterläden, Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Schwalben, Mauersegler, Turm- oder Wanderfalken, Eulen) Nester von Hornissen ... dann ist vor Beginn der Maßnahme vom Bauherrn die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies betrifft auch alle Abrissvorhaben oder Sanierungsmaßnahmen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, die nach § 50 bzw. § 51 LBO verfahrensfrei sind oder im Kennnisgabeverfahren. Wenn es Anhaltspunkte für das Vorkommen von Brut- und Wohnstätten gibt, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Zweifelsfall ist das Gelände bzw. das Gebäude von einer fachkundigen Person auf vorhandene Brut- oder Wohnstätten artenschutzrechtlich relevanter oder geschützter Tierarten untersuchen zu lassen. Für Fledermäuse gilt ganz besonders: möglichst das alte Quartier erhalten! Oder an gleicher Stelle wieder eines schaffen, das das alte komplett nachbildet, vor allem auch die Einflugsituation! Es gibt einige Fledermausarten, die gern an Gebäuden leben. Es sind entweder spaltenbewohnende Fledermäuse oder Arten, die in größeren Hohlräumen am Gebäude, Lüftungsschächten und Dachräumen hängen. Sie sind alle streng geschützt. Ihre Quartiere dürfen nicht vernichtet werden! Auch wenn die Fledermäuse ihr Quartier für eine Zeit nicht nutzen, bleibt der Schutz bestehen, denn die Tiere kehren immer zu den Quartieren zurück! Die Vernichtung von Fledermausquartieren wird leider noch häufiger übersehen, ihre kleinen Spalten werden nicht wahrgenommen, ihr bröseliger Kot übersehen. Ist ein Quartier bekannt und muss das Haus renoviert werden, sollte man unbedingt versuchen, die ursprüngliche Situation wiederherzustellen!! Vor allem, was den Einflug, die Lage desselben, die Größe usw. betrifft. Das neue Quartier sollte das alte gut nachbilden. Zusätzliche Quartiere an warmen Plätzen sind nicht verkehrt! Evtl. Naturschutzverbände und ihre Fledermaus-Fachleute heranziehen Der Mauersegler ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Art. Das heißt, er darf weder gestört, gefangen, gerötet noch seine Quartiere verschlossen oder zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Mauerseglern bei Baumaßnahmen betroffen, müssen diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um dem

Mauersegler trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten. Dies gilt auch für die Schwalben, Sing- und Greifvögel, neue Nester wieder anzubringen. Des Weiteren appelliere und bitte ich Sie, auf den Grundstücken Bertsch und Ostertag, den zukünftigen Bauträgern zu unterbreiten, von Flachdachdächhäusern abzusehen. Das zerstört absolut den Charakter und die dörfliche Struktur (auch wenn es unterschwellig erlaubt sein soll -modebedingt). Solche Häuser können Sie in den Oppenweiler Siedlungen bauen lassen, aber nicht in einem so kleinen Dorf, das in einer wunderschönen Harmonie verankert ist. Wir Zeller Bürger lieben unser Dorf und sind mit ihm sehr verbunden. Ich glaube, mindestens 90 % der Zeller sehen das genauso wie ich. Die drei Einfamilienhäuser seitlich zum Bahndamm können gerne als Flachdachhäuser gebaut werden. Da diese am Randgebiet liegen und einen auch nicht so erschlagen.

Abwägung vom 14.05.2019: In Ziffer 3.8 des Textteils sind entsprechende Hinweise zum Artenschutz enthalten, die gesetzlichen Grundlagen sind bekannt. Außerdem wurden die Gebäude mittlerweile untersucht und es neben den Nistkästen im Plangebiet sind weitere Maßnahmen östlich des Bahnüberganges vorgesehen.

Die Dachform der künftigen Gebäude kann entweder als Flachdach oder als Schrägdach ausgebildet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind beide Dachformen gebietsverträglich. Flachdachformen entsprechend dem derzeitigen Baugeschmack und werden daher von den meisten Bauherren und Familien bevorzugt. Sie sollten daher nicht von vorneherein ausgeschlossen sein. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2 Herr J.F. Mühlgasse 3, 71570 Oppenweiler-Zell mit Schreiben vom 14.01.2019:

Gesammelte Abgabe der Einwendungen und Anregungen die von Zeller und Nichtzeller Bürgerinnen und Bürgern in gemeinsamen Konsens zusammengestellt wurden: Wir legen ihnen hiermit unsere Einwendungen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Entwurf und örtliche Bauvorschriften „Innenentwicklung Zell-Wengertsweg“ vor. In Erwartung einer Stellungnahme zu unseren Anregungen bzw. Bedenken sowie Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleibt mit freundlichen Grüßen. Die Bürgerinitiative von Zeller und Nichtzeller Bürgerinnen und Bürgern. Meine persönlichen Einwendungen gegen Teile des Bebauungsplanentwurfes sind im Anhang aufgelistet. In Erwartung einer Stellungnahme zu meinen Anregungen bzw. Bedenken sowie Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.

Stellungnahme: Meine Einwendungen richten sich gegen die vorgesehene Bebauung von Platz 9 süd, gegen die im Zuge der Bebauung vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, gegen die Zulassung von Flachdächern und gegen die Verkehrsanbindung des Platzes 9 süd an die Häfnersgasse. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 8 angeführt, ist auf Platz 9 süd ein Mehrfamilienhaus mit 10 WE und Tiefgarage geplant. Diese Bebauung ist nicht ortsüblich und würde den Dorfcharakter und das Ortsbild zerstören. Die Ausführung in den Dimensionen und mit Tiefgaragenerstellung gleicht einer Urbanisierung unseres Dorfes. Für die Tiefgarage müsste fast das gesamte Gelände abgegraben werden. Das wäre ein massiver Eingriff in die bestehende Landschaft und Natur und würde zu deren Zerstörung führen. Meinem Wissen nach könnte es auch Schwierigkeiten geologischer Art bei der Erschließung des Geländes geben. Schäden an bestehenden Gebäuden durch die Baumaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Ein geologisches und auch hydrologisches Gutachten halte ich für unbedingt erforderlich.

Abwägung vom 14.05.2019: Es waren drei Teilgebäude vorgesehen, die miteinander verbunden werden konnten (z.B. um einen Aufzug und damit die Barrierefreiheit zu ermöglichen). 6 Familienhäuser sind in Zell bereits jetzt vorhanden. Auf die Bedenken wird insoweit eingegangen, als die Baufenster umgeplant wurden und nun nur noch zwei (Sechs-)Familienhäuser möglich sind. Außerdem sind sie nun weiter von der Häfnersgasse entfernt und etwa an der Stelle des bestehenden größeren Stallgebäudes angeordnet. Die Volumina wurden ebenfalls reduziert und entsprechen jetzt in etwa den derzeit vorhandenen Gebäuden. Die Tiefgarage ist sinnvoll, denn die Straßen und Verkehrswege bieten nur einen geringen Parkraum und größere offene Parkflächen auf den Privatgrundstücken sind städtebaulich

wenig wünschenswert. Da ist es sinnvoller, diese zu überdecken und als Gartenanlagen nutzen zu können.

Größere Erdbewegungen sind nicht auszuschließen. Sie sind nicht nur für den Bau der Tiefgarage und der Gebäude erforderlich, sondern auch für die Ertüchtigung des bereits vorhandenen Regenwasserkanals, der völlig neu erstellt werden soll. Geologische und Hydrologische Schwierigkeiten sind eher nicht zu erwarten, denn die Gebäude und der Kanal sind ja bereits jetzt vorhanden. Trotzdem wird natürlich für jedes Bauwerk zumeist eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, vor allem um Fundamente dimensionieren und die Füllmaterialien sicherer bestimmen zu können. Das ist aber Sache des Vollzuges.

Stellungnahme: Der geplante Gebäudekomplex würde in südlicher Richtung eine Ansichtsfläche (Fassade und Dach) von ca. 540 qm ergeben. Diese Ansichtsfläche erdrückt die darunterliegende Häfnersgasse und ein Einmauerungseffekt entsteht. Dies ist uns Anwohnern nicht zuzumuten. Da die Hauptblickrichtung von dem geplanten Gebäude auf die Häfnersgasse und die darunter liegenden Grundstücke fällt, ist die Privatsphäre dieser Grundstücke aufgehoben und als Bewohner hätte man auf den Grundstücken keine persönlichen Rückzugsmöglichkeiten und Ruhezeiten mehr. Mein Vorschlag ist, den Platz 9 süd wie die Plätze 7, 7a und 9 nord zu bebauen und die verkehrliche Erschließung vom Wengertsweg auszuführen. Drei freistehende Einfamilienhäuser, für Familien die auch eine gärtnerische Nutzung ihres Grundstückes wünschen, würden sich gut ins Dorfbild von Zell einfügen und soziale Konflikte durch zu enge Bebauung würden vermieden. Ein Kinderspielplatz sollte auf unserer Dorfseite im Zuge der Bebauung erstellt werden. Dies erhöht die Attraktivität für den Zuzug junger Familien.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Baugrenzen geben nur den Rahmen vor, trotzdem können Sie maßvoll reduziert werden, sodass nur noch zwei Sechsfamilienhäuser möglich sind. Sie wurden gleichzeitig von der Häfnersgasse weiter abgerückt. Dass von den bisher nicht bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Nachbarschaft geringere Einsicht vorhanden war, ist nachvollziehbar und wird anerkannt. An den grundsätzlichen Verhältnissen der Hangsituation lässt sich aber nur schwer etwas ändern. Ein Heranrücken von gewöhnlichen Wohngebäuden an die vorhandene Bebauung wird für zumutbar gehalten.

Insgesamt ist es sinnvoll, auch ein paar Wohnungen in einem Ortsteil anbieten zu können, denn nicht nur für Normalverdiener mit kleinerem Budget sind solche Wohnungen als Einstieg geeignet, sie werden auch gerne von älteren Personen nachgefragt, die alles auf einer Ebene haben und dennoch in der Nähe ihrer Kinder und Enkel, die in einem Einfamilienhaus leben, bleiben zu können.

Unweit des Plangebietes befindet sich ein Multifunktionsfeld und ein Kinderspielplatz, sodass weitere öffentliche Einrichtungen auch angesichts der noch vorhandenen herrlichen Landschaft entbehrlich erscheinen.

Stellungnahme: Wie in der Bürgerwerkstatt am 3.5.18 von uns Einwohnern herausgearbeitet wurde, ist unser Dorf geprägt von großem Zusammenhalt, einer guten Dorfgemeinschaft, gutem Gemeinschaftsgefühl, dörflichem Charakter und ruhigem Wohnen. Es wurde aber auch die Sorge über zu große neue Häuser und zu enge Siedlungen geäußert. Durch die geplante Bebauung sehe ich die Stärken des heutigen Zell's in Gefahr und sehe die geäußerten Sorgen bestätigt. Die Wohnqualität würde sich stark verschlechtern, was unter Umständen zu gesundheitlichen Schäden bei den Anwohnern führen kann. Dieser Bebauungsplan würde dann gegen Art 2, Abs. 2 Grundgesetz verstoßen. Die geplante starke Nachverdichtung in Zell und die damit verbundene Erhöhung der Einwohnerzahl verursacht auch eine wachsende Anonymität der Einwohner und somit auf längere Sicht die Zerstörung des gewachsenen Gemeinschaftsgefühls. Bei der Vergabe der Bauplätze sollten deshalb vorrangig die einheimischen Bedarfe gedeckt werden. Eine übermäßige Erhöhung der Siedlungsdichte auf Kosten bestehender funktionierender Dorfgemeinschaften wird abgelehnt. Zell darf nicht zur Lösung des Problems von fehlendem Wohnraum in der Region missbraucht werden. Die eingezeichnete bebaubare Grundfläche von Platz 9 süd überschreitet die angegebene Grundflächenzahl und verstößt somit gegen §17 der Baunutzungsverordnung.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Festsetzungen gelten kumulativ, ist die Baugrenze größer gelten die Einschränkungen der Grundflächenzahl trotzdem. Zu große Baukörper sind damit nicht zu befürchten. Die Flächen sind bereits jetzt sehr intensiv bebaut (zumeist mit derzeit nicht genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden).

Stellungnahme: Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Zuge der Bebauungsplanung würde eine Wohngebietsinsel inmitten von Mischgebiet entstehen lassen, was früher oder später zu sozialen Spannungen und Konflikten zwischen den Bewohnern der unterschiedlich deklarierten Gebiete führt. Dies ist begründet auf der unterschiedlichen Nutzung und den unterschiedlichen Immissionswerten die für Wohngebiete und Mischgebiete gelten. Aus diesem Grund sollte von einer Änderung des FNP abgesehen werden.

Abwägung vom 14.05.2019: Die Siedlungsstruktur von Zell ist noch überwiegend vom Wohnen geprägt, die wenigen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft stehen dem nicht entgegen, denn es handelt sich überwiegend um wohngebietsverträgliche Nutzungen. Da für eine weitere gewerbliche Nutzung an dieser Stelle kein Bedarf erkennbar ist und sich die Flächen aufgrund der Hangneigung dazu auch weniger eignen, auf der anderen Seite aber ein nicht unerheblicher Bedarf an Wohnraum vorhanden ist, erschien es sachgerecht, die Flächen als Wohngebiet auszuweisen.

Stellungnahme: Die Zulassung von Flachdächern entspricht auch nicht der ortsüblichen Bebauung. Flachdächer ermöglichen architektonisch hässliche Betonquaderbauten. Diese Bauten mögen vielleicht in moderne Städte passen aber würden sich nie in das Dorfbild von Zell integrieren. Die Dachformen sollten sich an den Vorgaben wie im Bebauungsplan „Steinfeld -1. Änderung“ orientieren.

Abwägung vom 14.05.2019: Dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bisher in Zell überwiegend für gewerbliche Bauten üblich waren, ist richtig. Da bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft flach geneigte Dächer vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass auch Flachdächer für das Ortsbild verträglich sein können. Mit jedem Baustil sind gute und weniger gute Baukörper möglich. Die Hässlichkeit von Flachdächern ist nicht allgemein gegeben, wie die unter Denkmalschutz stehende Weißenhofsiedlung in Stuttgart zeigt. Die allgemeine architektonische Vorstellung geht heute wieder in Richtung Bauhausstil, weshalb es sinnvoll erscheint, darauf Rücksicht zu nehmen.

Stellungnahme: Der verkehrlichen Anbindung des Platzes 9 süd an die Häfnersgasse muss widersprochen werden. Die Häfnersgasse ist schmal und besitzt keine Fußwege. Eine Anbindung an das Baugebiet würde den Verkehr in der Häfnersgasse vervielfachen. Schon jetzt ist die Mischnutzung der Häfnersgasse gerade für ältere Fußgänger und Kinder gefährlich. Das Gefahrenpotenzial würde sich noch weiter vergrößern. Es gibt auch keinerlei Parkflächen für Besucher oder Handwerker die das geplante Gebäude aufsuchen möchten. Selbst das Wenden größerer Lieferfahrzeuge, trotz des geplanten Stellplatzes, wird schwierig werden. Zudem würde die Lärm- und Abgasbelastung in der Häfnersgasse zunehmen. Völlig ungeklärt und fast unmöglich ist der Baustellenverkehr von mehrachsigen LKW bis hin zu vielfältigem Liefer- und Handwerkerverkehr. Die übermäßige Belastung und die daraus resultierende Beschädigung der Häfnersgasse kann nicht ausgeschlossen und darf nicht ignoriert werden.

Abwägung vom 14.05.2019: Mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraße hat keine der vorhandenen Straßen in Zell einen qualifizierten Gehweg. Dass sich der Verkehr durch die Bebauung und die Tiefgaragenzufahrt erhöhen wird ist richtig. Es wird in die Abwägung eingestellt, dass zu den bereits mindestens neun bisher erschlossenen Grundstücken ein weiteres mit zwei Mehrfamilienhäusern hinzukommt. Es wurde daher eine Wendemöglichkeit geschaffen, die auch den Baustellenverkehr erleichtern kann.

Stellungnahme: Eine artenschutzrechtliche Untersuchung, besonders in Hinblick auf die Fledermauspopulation, sollte unbedingt durchgeführt werden.

Abwägung vom 14.05.2019: Dies ist geschehen, die Ergebnisse werden den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.