

## Gemeinde Berglen

### Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Pfeiferfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2019 bis 18.12.2019 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde insgesamt von 2 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

	Beteiligte	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligte/r 1	04.12.19	<p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir zu den Planungen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Einen eventuellen Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ nach § 13b BauGB halten wir für rechtswidrig und damit angreifbar. Zitat aus <a href="https://juraexperten.de/aktuelles-2019-05-28-anwendungsbereich-des-beschleunigten-bauleitverfahrens-fuer-aussenbereichsflaechen.php">https://juraexperten.de/aktuelles-2019-05-28-anwendungsbereich-des-beschleunigten-bauleitverfahrens-fuer-aussenbereichsflaechen.php</a>:</p> <p>„Zweck der Grundnorm für Verfahrenserleichterungen (§ 13a BauGB) ist es, Anreize für Gemeinden zu schaffen, um von einer weitgehenden Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung im Außenbereich abzusehen. Somit ist auch für § 13b BauGB der Schluss zu ziehen, dass aufgrund der Anforderungen des „Anschlusses“ als raumbezogenes Tatbestandsmerkmal von einer Innenentwicklung nach außen nur maßvoll Gebrauch zu machen ist (so ausdrücklich Verwaltungsgerichtshof München, Beschluss vom 4.5.2018, Az. 15 NE 18.382). Von einem zulässigen „Anschließen“ des neuen Baugebiets an die bereits bestehende Bebauung wird man daher ausgehen können, wenn der vorhandene Siedlungsbereich durch die erweiternde Bebauung im Außenbereich abgerundet wird. Hingegen wird man das Tatbestandsmerkmal und damit den Anwendungsbe-</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung gemäß § 13b sind gegeben. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,4 ha wird die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (2,4 ha x 0,4 = 0,96 ha), nicht erreicht.</p> <p>Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die zur Überbauung vorgesehene Fläche wurde von der Gemeinde erworben. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.</p> <p>Bei der Ausweisung von Baugebieten sind entsprechend dem Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart für Berglen eine regionalplanerische Bruttowohndichte von mind. 50 Einwohner pro Hektar festgelegt. Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 100 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 72 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die für Berglen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar kann somit eingehalten werden.</p>

		<p>reich des § 13b BauGB verneinen müssen, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt (vgl. VGH München, Beschluss vom 4.5.2018 8.3.0.). Für Gemeinden als Nutznießer dieser verfahrenserleichternden Vorschrift gilt daher, genau zu prüfen, ob der Anwendungsbereich der Vorschrift überhaupt eröffnet ist, da die Satzung des Bebauungsplans andernfalls angreifbar ist.“ Von einer abrundenden Bebauung im Außenbereich kann bei der vorliegenden Planung für das Baugebiet Pfeiferfeld unseres Erachtens keinesfalls gesprochen werden, da der Ortsteil Steinach dadurch substantiell nach Osten erweitert werden soll. Auch der zu erwartende Bevölkerungszuwachs für den Ortsteil Steinach von gut 20% ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass es sich nicht um eine abrundende Bauplanung handelt, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung hierdurch tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht.</p> <p>2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den ländlichen Raum, zu dem Berglen zweifelsfrei gehört, ist ein Ziel der Regionalplanung (Regionalplan 2.1.3.2) „für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiräume zu sichern.“ Daher heißt es weiter „Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und vorrangig vorhandene Potenziale im Siedlungsbestand sowie in Baulandreserven zu nutzen.“</p> <p>Dass in Berglen vorrangig vorhandene Potenziale im Siedlungsbestand sowie in Baulandreserven genutzt werden, ist nicht zu erkennen. So werden</p>	<p>Zusätzlich wird ein großer Anteil im Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche“ zur Sicherung der Eingrünung und zur Sicherung der Flächen für den Biotopen- und Artenschutz festgesetzt</p> <p>Für den Ortsteil Steinach mit ca. 909 Einwohnern (Stand Mai 2020) und als zweitgrößter Ortsteil der Gemeinde Berglen kann die Größe als verträglich eingestuft werden.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Das Regierungspräsidium hat keine Bedenken gegen die vorgenommene Gebietsabgrenzung.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen. Die Gemeinde Berglen hat in den letzten Jahren verstärkt auch Flächen im Innenbereich entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale in den Innerortslagen mehr zur Verfügung. Alle noch vorhandenen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen halten die Grundstücke für eine spätere Bebauung durch Familienangehörige vor oder nutzen diese als Hausgarten oder Lagerfläche. Eine Umfrage der Gemeinde unter den Grundstückseigentümern hat ergeben, dass eine Bebauung nicht oder nur</p>
--	--	--	---

			<p>weder die Möglichkeiten aus § 176 BauGB genutzt um Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu schließen, noch werden die Möglichkeiten des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) genutzt um Leerstand oder anderweitig zweckentfremdeten Wohnraum zu reaktivieren. Beides wäre im Hinblick auf die zur Begründung der zahlreichen Baugebiete bemühte Wohnungsnot durchaus angemessen.</p>	<p>langfristig beabsichtigt ist.</p> <p>Seit längerem ist zudem eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Die Gemeinde Berglen ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise im Vergleich zu den Umlandgemeinden und ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der Großen Kreisstädte Winnenden und Schorndorf, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien und ihres Arbeitsplatzes.</p> <p>Durch die deutlich vom Hauptort getrennte Lage im Gemeindegebiet kann der o.g. spezifische Bedarf nur im Ortsbereich von Steinach bereitgestellt werden. Der räumliche Bezug, insbesondere ins nahe Remstal, bietet hierbei günstige Voraussetzungen in Bezug auf Nahversorgungsanschluss und Arbeitsmöglichkeiten.</p> <p>In dem in jüngster Zeit entwickelten Baugebiet „Hanfäcker“ in Rettersburg zeigte sich eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sodass die vorhandenen Wohnbaugrundstücke einschließlich der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau bereits nach kurzer Zeit vergeben werden konnten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart überstieg die Anzahl der verfügbaren Grundstücke um ein Vielfaches, sodass auch hier in kurzer Zeit alle Bauplätze veräußert sein wurden und damit eine kurzfristige vollständige Aufsiedlung des Gebiets sichergestellt ist. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arrondiert werden.</p>
--	--	--	--	--

		<p>3. Die Koordinierung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist eine zentrale Aufgabe der Regionalplanung. Da eine verstärkte Siedlungsentwicklung entlang der Entwicklungsachsen und somit entlang des schienengebundenen Nahverkehrs für eine effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch zu einer Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs sorgt, sieht der Flächennutzungsplan, für Berglen, als ländlichem Bereich eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vor. Mit der Anzahl und der Größe der Baugebiete der letzten Jahre konterkariert die Gemeinde Berglen diese Planung. So hat die Einwohnerzahl von Berglen in den Jahren 2014-2018, trotz negativem natürlichem Saldo aus Geburten und Sterbefällen, um 6,03% zugelegt, im Rems-Murr-Kreis hingegen nur um 3,69% und in der Region Stuttgart um 4,29%. Berglen ist bekanntermaßen eine Pendlergemeinde. Der ÖPNV in Berglen wird den Bedürfnissen einer Pendlergemeinde schon heute nicht gerecht. Derzeitige und künftige Einwohner sind daher vorwiegend auf den Individualverkehr angewiesen. Mit der den Zielen der Raumordnung widerstrebenden Einwohnerentwicklung in Berglen geht daher auch eine zunehmende Belastung der Umwelt durch Abgase und Verkehrslärm einher.</p> <p>Da zu befürchten ist, dass die Gemeinde trotz der oben angeführten Argumente von der Entwicklung des angedachten Baugebiets „Pfeiferfeld“ nicht Abstand nehmen wird, bitten wir bei der laufenden Planung um Berücksichtigung der folgenden Punkte:</p> <p>4. Wie von Herrn Bürgermeister Friedrich bei der Gemeinderats-sitzung am 24.09.2019 angemerkt, bitten wir die als untergeordnet vorgesehenen Anschlüsse an die Bestandsstraßen (Tannen-, Pinien-, Kiefernstraße) lediglich dem Fußgän-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Verband Region Stuttgart ist für die Regionalplanung in der Region Stuttgart zuständig. Die Entwicklung des Baugebiets „Pfeiferfeld“ erfolgte in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart. Zudem wurde der Verband im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals beteiligt. Nach der vorliegenden Stellungnahme stehen dem Bebauungsplan keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Eine überschlägige Ermittlung der Verwaltung des Verbands Region Stuttgart auf Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben würde für die Gemeinde Berglen einen Wohnbauflächenbedarf bis 2035 von ca. 4,7 ha ergeben.</p> <p>Mit den Bebauungsplänen „Hanfäcker“ (2017) und „Unterer Hohenrain“ (2019) wurden bereits 1,3 ha Wohnbauflächen entwickelt, die ggf. im Vorgriff auf die nächste Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen sind. Für den Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ kann (aufgrund des hohen Flächenumfangs der Retentions- und Ausgleichsfläche) eine anrechenbare Fläche von rund 3,0 ha herangezogen werden.</p>
--	--	---	---

		<p>ger- und Fahrradverkehr vorzu- enthalten. Begründung:</p> <p>a. Entgegen der Beschreibung im Verkehrs- Mobilitätskonzept, wird für die Bestandsstraßen durchaus eine nennenswerte Mehrbelastung befürchtet, sollte es keine Verkehrsbeschränkung geben.</p> <p>b. Da entlang unseres Grund- stückes 480/2 zum Neubauge- biet hin kein Bürgersteig vorge- sehen zu sein scheint, wäre ohne Verkehrsbeschränkung, für die Bewohner und Besucher unserer Einliegerwohnung, de- ren Zugang dort liegt, durch den Mehrverkehr eine erhöhte Ge- fährdung zu befürchten.</p> <p>c. Nach Erschließung des Bau- gebiets Stoffelannenäcker wur- de im Winter 2015/2016 auch der Weg 510/1 entlang unseres Grundstücks im Winter geräumt und bestreut. Das Streusalz wurde hierbei nicht nur auf den Weg aufgebracht, sondern auch auf unser Grundstück, in unsere Hecke geschleudert. Folge war, dass die Heckenpflanzen im unteren Bereich deutliche, durch das Streusalz verursach- te Schädigungsspuren aufwie- sen. In den Folgejahren haben wir den Räumdienst gebeten, das Salzstreuen in diesem Be- reich zu unterlassen. Diesem Wunsch ist man auch nachge- kommen. Sollte der Weg 510/1 künftig der Erschließung auch des mo- torisierten Verkehrs dienen, so ist davon auszugehen, dass dieser Weg im Winter künftig auch regelmäßig von der Ge- meinde geräumt und bestreut werden muss. Das Aufbringen von Streusalz auf unser Grund- stück und somit die Schädigung unserer Bepflanzung könnten wir nicht hinnehmen. Nach Ab- sprache mit Nachbarn würden wir für den Weg 510/1 eine Ab- sperrung für den motorisierten Verkehr im Bereich des derzei- tigen Strommasten begrüßen, damit die Anlieger am Weg</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Entsprechend dem geänderten städtebaulichen Entwurf vom März 2021 wird eine verkehrliche Anbindung nur für Fuß- und Rad- fahrer sowie für den Versor- gungs- und Rettungsdienst er- möglich. Ein Durchgangsverkehr für den PKW-Verkehr ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Siehe oben.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Siehe oben.</p>
--	--	--	---

		<p>482/1 ihre dortigen Garagen und Stellplätze auch weiterhin über die Tannenstraße erreichen können. Sollte eine Absperrung an dieser Stelle nicht möglich sein, so wären wir aber auch mit einer Absperrung direkt an der Zufahrt von der Tannenstraße zufrieden.</p> <p>5. Der Weg 482/1 ist zu schmal, als dass die Anwohner der Flurstücke 478/1, 480/1 und 480/2 ihre dort gelegenen Garagen und Fahrzeugstellplätze, ohne mehrmaliges Rangieren nutzen können. Wir und auch unsere Nachbarn bekommen über diesen Weg auch z.B. Brennholz angeliefert, was mit größeren Fahrzeugen bzw. mit Anhängen erfolgt. Bisher wurden deshalb die gegenüber liegenden landwirtschaftlichen Flächen geringfügig mitbenutzt. Bei Umsetzung der derzeitigen Planung können die künftigen Wohnbaugrundstücke keinesfalls mehr als Rangierfläche genutzt werden, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Weganlieger führt. Wir bitten daher darum, den Weg 482/1 deutlich breiter als jetzt auszuführen (min. 80 cm).</p> <p>6. Der Kreuzungsbereich Tannenstraße und Weg 510/1 erscheint nach Wegfall des nördlichen Bereiches von Weg 471 überdimensioniert. Wir würden daher vorschlagen, in diesem Bereich eine Pflanzfläche anzulegen. Alternativ wären wir ggf. interessiert eine entsprechende Fläche käuflich zu erwerben, unserem Grundstück zuzuschlagen und zur Gartengestaltung zu verwenden.</p> <p>7. Bei insgesamt 82 Wohneinheiten (hierbei nicht berücksichtigt ist die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit in den EFH und DHH) sind lediglich 9 öffentliche Stellplätze geplant. Welche Nettofahrbahnbreite sind für die Straßen im Baugebiet vorgesehen? Wird hier parken möglich sein?</p> <p>8. Wir bitten außerdem um Mit-</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Eine Verbreiterung des genannten Weges ist vorgesehen.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die planerische Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Entsprechend dem geänderten städtebaulichen Entwurf sind weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen (insgesamt 15 Stück) sowie weitere private Parkierungsmöglichkeiten. Bei einer Nettofahrbahnbreite von 5,50 m wird einseitiges Parken möglich sein. Bereiche für Zufahrten zu Grundstücken und Kreuzungsbereiche sind freizuhalten.</p>
--	--	--	--

			teilung, ob für uns als Angrenzer an das Neubaugebiet Erschließungskosten anfallen werden und ggf. in welcher Größenordnung diese zu erwarten wären.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Prüfung der Erschließungsbeitragspflicht erfolgt in einem separaten Verfahren und nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.
2	Beteiligte/r 2	16.12.19	<p>Wir konnten den geplanten Bebauungsplan des Baugebietes Pfeiferfeld bereits im Vorfeld der Gemeinderats-Sitzung am 24.09.2019 und während des persönlichen Termins mit Ihnen am 05.12.2019 einsehen. Nun möchten wir Ihnen als Anwohner [REDACTED] unsere Gedanken, Bedenken und Fragen zu Ihrem großen Bauvorhaben mitteilen:</p> <p>- Die bevorstehende Bevölkerungsentwicklung durch das Neubaugebiet in Steinach ist gravierend. Bereits heute ist Steinach mit 912 Einwohnern (Stand: August 2019) der einwohnerreichste Teilort von Berglen, nach Oppelsbohm mit 1.320 Einwohnern (Stand: August 2019). Wenn nur die von Ihnen geschätzten 174 Einwohner hinzukommen, würde sich die Lücke zwischen Haupt- und nächstgrößem Ort von ca. 400 auf 234 beinahe halbieren. Dieser Fakt und der relative Bevölkerungsanstieg für Steinach um deutliche 20 % steht unseres Ermessens nach nicht für die natürliche Eigenentwicklung einer ländlich geprägten Gemeinde wie Berglen.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familienge-rechte Wohnbauformen. Die Gemeinde Berglen hat in den letzten Jahren verstärkt auch Flächen im Innenbereich entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale in den Innerortslagen mehr zur Verfügung. Alle noch vorhandenen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen halten die Grundstücke für eine spätere Bebauung durch Familienangehörige vor oder nutzen diese als Hausgarten oder Lagerfläche. Eine Umfrage der Gemeinde unter den Grundstückseigentümern hat ergeben, dass eine Bebauung nicht oder nur langfristig beabsichtigt ist.</p> <p>Seit längerem ist zudem eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Die Gemeinde Berglen ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise im Vergleich zu den Umlandgemeinden und ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion</p>

				<p>Stuttgart, unweit der Großen Kreisstädte Winnenden und Schorndorf, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien und ihres Arbeitsplatzes.</p> <p>Durch die deutlich vom Hauptort getrennte Lage im Gemeindegebiet kann der o.g. spezifische Bedarf nur im Ortsbereich von Steinach bereitgestellt werden. Der räumliche Bezug, insbesondere ins nahe Remstal, bietet hierbei günstige Voraussetzungen in Bezug auf Nahversorgungsanschluss und Arbeitsmöglichkeiten.</p> <p>In dem in jüngster Zeit entwickelten Baugebiet „Hanfäcker“ in Rettersburg zeigte sich eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sodass die vorhandenen Wohnbaugrundstücke einschließlich der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau bereits nach kurzer Zeit vergeben werden konnten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart übersteigt die Anzahl der verfügbaren Grundstücke um ein Vielfaches, sodass auch hier in kurzer Zeit alle Bauplätze veräußert sein werden und damit eine kurzfristige vollständige Aufsiedlung des Gebiets sichergestellt ist. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arrondiert werden.</p> <p>Zusätzlich wird ein großer Anteil im Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche“ zur Sicherung der Eingrünung und zur Sicherung der Flächen für den Biotopen- und Artenschutz festgesetzt</p> <p>Für den Ortsteil Steinach mit ca. 909 Einwohnern (Stand Mai 2020) und als zweitgrößter Ortsteil der Gemeinde Berglen kann die Größe als verträglich eingestuft werden.</p> <p>Ein „Zusammenwachsen“ von Steinach und dem Ortsteil „Kottweil“ ist nicht beabsichtigt und neben der topografisch bedingten</p>
--	--	--	--	--

			<p>- Die geplanten Zufahrten über die Tannenstraße und die Piniestraße als untergeordnete - Verkehrsanschlüsse (reine Fuß- und Radwege) begrüßen wir sehr.</p> <p>- Jedoch sind wir als Anwohner ebenfalls daran interessiert, dass die Zufahrt an die rückwärtige Seite der Grundstücke der Gebäude Tannenstraße 21/1, 23 und 25 nach wie vor für unsere PKW über die Tannenstraße bestehen bleibt.</p> <p>- Die hintere Zufahrt zu den Gebäuden Tannenstraße 21/1, 23 und 25 ist mit 2,60m Breite zudem sehr schmal. Durch die direkt angrenzenden neuen Grundstücke mit einem Zaun oder anderer Art der Begrenzung wird das Aus- und Einparken stark erschwert (mehrfaches Korrigieren wird notwendig). Heute schon überfahren wir leicht die Grasnarbe, um rückwärts ausparken zu können. Wir bitten Sie hier über einen geringfügigen Grünstreifen von 1.0 Meter bis zum angrenzenden Grundstück nachzudenken?</p> <p>- Der Baumaschinenverkehr für die Erschließung des Baugebiets sollte bereits ausschließlich über die neu anzulegende Zufahrt von der Kreisstraße K1872 aus erfolgen.</p>	<p>Situation auch regionalplanerisch nicht vorgesehen (regionale Grünzäsur). Regionale Grünzäsuren sind dort zu finden, wo das Zusammenwachsen von Ortschaften verhindert werden soll. Sie vermeiden also einen „Siedlungsbrei“ und grenzen Nachbarorte voneinander ab. Auch hier gilt ein grundsätzliches Bauverbot.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b> Entsprechend dem geänderten städtebaulichen Entwurf vom März 2021 wird eine verkehrliche Anbindung nur für Fuß- und Radfahrer sowie für den Versorgungs- und Rettungsdienst ermöglicht. Ein Durchgangsverkehr für den PKW-Verkehr ist nicht vorgesehen. Das Flurstück 482/1 bleibt weiterhin für die Erschließung der Baugrundstücke erhalten und kann auch künftig von Westen über das Bestandsgebiet angefahren werden.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Eine Verbreiterung des Flurstücks 482/1 ist vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Anregung wird im weiteren Verfahren und im Zuge der finalen Erschließungsplanung und Baumanagent geprüft.</p>
--	--	--	---	---

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die oben genannte hintere Zufahrt führt zu insgesamt 9 Stellplätzen, daher müssen diese während den gesamten Erschließungsarbeiten von der Tannenstraße aus frei zugänglich gehalten werden.</li> <li>- Da die Parksituation in der Tannenstraße bereits heute angespannt ist, sollten alle Wohneinheiten im Baugebiet mit ausreichend Parkplätzen ausgestattet sein, damit nicht im „alten“ Teil von Steinach „fremdgeparkt“ und damit Unfrieden geschürt wird. 2,0 Stellplätze für die EFH und DHH sowie 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in den Mehrfamilienhäusern sind aus unserer Einschätzung knapp kalkuliert.</li> <li>- Des Weiteren interessiert uns auch der gesamte Zeitplan für das Projekt. Wir bitten als direkt betroffene Anwohner um eine transparente und frühzeitige Information über die nächsten Schritte.</li> <li>- Zuletzt bitte wir um frühestmögliche Mitteilung, ob und in welcher Höhe für uns Anwohner Erschließungskosten anfallen könnten.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Anregung wird im weiteren Verfahren und im Zuge der finalen Erschließungsplanung und des Baumanagements geprüft. Die Zugänglichkeit wird gewährleistet.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Entsprechend dem geänderten städtebaulichen Entwurf sind weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen (insgesamt 15 Stück) sowie weitere private Parkierungsmöglichkeiten. Bei einer Nettofahrbahnbreite von 5,50 m wird einseitiges Parken möglich sein. Bereiche für Zufahrten zu Grundstücken und Kreuzungsbereiche sind freizuhalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Weitere Schritte inklusive Vergabe und zeitliche Planung des Projektes werden frühzeitig von der Gemeinde Berglen kommuniziert.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Prüfung der Erschließungsbeitragspflicht erfolgt in einem separaten Verfahren und nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.</p>
--	--	--	---	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,  
Stuttgart, den 30.03.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP