

Gemeinde Berglen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Pfeiferfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2021 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	11.05.21	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.12.18. Ziel der Planung ist die Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Berglen. Errichtet werden sollen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet hat einen Umfang von rund 4,76 ha. Dabei entfallen ungefähr 3,45 ha auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und ca. 1,21 ha auf die bestehende Straßenfläche sowie auf Retentions- und Ausgleichsflächen. Die Bauplätze werden von der Gemeinde Berglen nur mit Bauzwang veräußert. Die vorgelegte Begründung zum notwendigen Bedarf an neuen Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 3 BauGB sollte im weiteren Verfahren vertieft und beispielsweise anhand konkreter Anfragen für das Plangebiet nachvollziehbarer gemacht werden. Dies ist in den aktuellen Unterlagen noch nicht ausreichend dargestellt und erläutert und ist dahingehend zu ergänzen. Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist die Beschränkung Berglens auf Eigenentwicklung	Berücksichtigung Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3 ergänzt.

			zu beachten. Nach derzeitigem Stand geht das Regierungspräsidium davon aus, dass die Planung den Wohnbauflächenbedarf bis 2035 abdeckt. Dies ist im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen in diesem Zeitraum von besonderer Bedeutung. Die sonstigen Bedenken und Anregungen der 1. Stellungnahme wurden insoweit beachtet. Im Übrigen bestehen keine weiteren Bedenken gegen die o. g. Planung. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren. Kenntnisnahme
2	Syna GmbH	28.04.21	Zu den Bebauungsplan als solchem haben wir keine weiteren Anregungen vorzutragen. Unsere Stellungnahme vom 25.11.2019 behält weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme
3	Verband Region Stuttgart	30.04.21	Für unsere Unterlagen ist ein digitales Exemplar vollkommen ausreichend – eine Beteiligung in Papierform ist nicht erforderlich.	Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren
		30.06.21	Dem Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Das neu entstehende Potenzial von rund 3,0 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren. Der durch die Planung tangierte Grünzug ist im südlichen und östlichen Plangebiet abschließend ausgeformt. Dem Beschluss ging folgender	Berücksichtigung

			Sachvortrag und regionalplanerische Wertung voraus: Sachvortrag: Um Wohnbauflächen zu entwickeln, plant die Gemeinde Berglen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinach einen Bebauungsplan aufstellen. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Hauptverkehrswegen. Entwickelt werden sollen ein Allgemeines Wohngebiet auf rund 3,0 ha, sowie eine ca. 0,5 ha große Verkehrsfläche und eine rund ca. 1,2 ha große Grünfläche. Bauplätze werden von der Gemeinde Berglen nur mit einer Bauverpflichtung auf vier Jahre veräußert. Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Grünflächen sowie als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Der seit November 2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Regionalplanerische Wertung: Bedarf: Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 3,0 ha, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist. Auf Grundlage regionalplanerischer Vorgaben würde eine überschlägige Ermittlung für die Gemeinde Berglen einen Wohnbauflächenbedarf bis 2035 (Basisjahr 2019) von ca. 4,1 ha (ohne die Berücksichtigung von Baulücken bzw. Flächenreserven) ergeben. Mit den Bebauungsplänen „Hanfäcker“ (2017) und „Unterer Hohenrain“ (2019) wurden bereits 1,3 ha Wohnbauflächen entwickelt, die nicht im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt sind und deren Wohnbauflächenpotenzial ggf. bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen ist.	Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren Kenntnisnahme
--	--	--	--	--

			Für den Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ kann eine anrechenbare Fläche von rund 3,0 ha herangezogen werden. Damit wäre der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Berglen nahezu vollständig bis 2035 gedeckt. Das neu entstehende Potenzial von 3,0 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren. Aus regionalplanerischer Sicht bedarf es für künftige Wohnbauflächenentwicklungen der eingehenden Auseinandersetzung mit einem gesamtstädtischen Flächenkonzept, unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, bisheriger Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken. Dichte: Bei der Gemeinde Berglen handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Der Regionalplan gibt für Berglen mit Plansatz 2.4.0.8. als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar vor. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans können rund 100 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Bei einer anrechenbaren Größe von ca. 3,0 ha für das geplante Wohngebiet und einer statistischen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar. Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar wird damit übertroffen. Freiraum: Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug Nr. 21. Regionale Grünzüge dürfen lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug ist im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets mit der vorliegenden Planung ausgeformt.	Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	---	--

			Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Freiland-Klimatop liegt, das einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aufweist und windoffen ist. Zudem sind ein Kaltluftproduktions- und -sammelgebiet wie auch ein bodeninversionsgefährdetes Gebiet betroffen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten der Planung ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Kenntnisnahme Hinsichtlich der Wirkungen für die bestehende Siedlungsteile sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da diese weder siedlungsklimatisch noch lufthygienisch belastet sind. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten. Durch Begrünung der Dachflächen und Durchgrünung mit klimaaktiven Gehölzstrukturen können die Beeinträchtigungen weitgehend gemindert werden. Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren
4	Polizeipräsidium Aalen	30.04.21	Das Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, kann dem Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ in der vorgelegten Fassung grundsätzlich zustimmen. Aus Sicht des Polizeipräsidiums Aalen wäre es wünschenswert, eine zumindest einseitige Fußgängerführung von der Tannenstraße ins Wohngebiet „Pfeiferfeld“ vorzusehen (in der Planzeichnung als Straße 6 bezeichnet). Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die geplante Erschließungsstraße in die Kreisstraße 1872 nicht als geschlossene Bebauung zu betrachten ist. Eine Versetzung der Ortstafel ist daher rechtlich nicht zu begründen. Wir bitten um weitere Beteili-	Berücksichtigung Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr zwischen den Bestandsstraßen Pinien- und Tannenstraße und dem Plangebiet ist nicht gewollt. Eine Durchquerungsmöglichkeit für Fahrräder und Fußgänger ist somit ohne Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge gegeben. Kenntnisnahme Berücksichtigung

			gung am Verfahren.	Es wird entsprechend verfahren.
5	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	03.05.21	Wir hatten bereits in unserer Stellungnahme vom 27.11.2019 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans Rems-Murr-Kreis nicht vollständig erschlossen ist. (Schreiben vom 27.11.19: Die Bus-Haltestelle „Erlenhof“ befindet sich in ca. 430 m bzw. 600 m Entfernung (Luftlinie) vom o. g. Bebauungsplanbereich. Das Plangebiet liegt teilweise außerhalb des 500 m – Einzugsbereichs einer Bushaltestelle und ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans Rems-Murr-Kreis durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht mehr vollständig erschlossen.)	Kenntnisnahme Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr zwischen den Bestandsstraßen Pinien- und Tannenstraße und dem Plangebiet ist nicht gewollt. Eine zusätzliche Bushaltestelle im Plangebiet müsste somit separat von der Luisenstraße erschlossen werden. Die bisherige Taktung der Buslinien soll jedoch beibehalten werden, sodass keine neue Haltestelle im Plangebiet vorgesehen wird. Die Haltestelle „Erlenhof“ ist günstig zu Fuß und mit dem Rad vom Plangebiet aus erreichbar.
6	Gemeinde Remshalden	06.05.21	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Pfeiferfeld“ und teilen Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Remshalden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.	Kenntnisnahme
7	Gemeinde Schorndorf	11.05.21	Vielen Dank für die TÖB-Beteiligung der Stadt Schorndorf zum Verfahren „Pfeiferfeld“. Von Seiten der Stadt Schorndorf gibt es keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
8	Regierungspräsidium Freiburg, Amt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.05.21	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-10840 vom 02.12.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.05.21	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, Dietmar Lober vom 09.12.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme
10	IHK Region Stuttgart	21.05.21	Im konkreten Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine Gewerbebetriebe ansäs-	Kenntnisnahme

			sig bzw. lediglich im größeren Umkreis. Es bestehen daher seitens der Bezirkskammer Rems-Murr der IHK Region Stuttgart keine Vorbehalte ge- gen das Vorhaben. Auch wur- den uns bislang keine Anregun- gen oder Bedenken seitens eventuell betroffener Gewerbe- betriebe gegen das Vorhaben zugetragen.	
11	BUND Berglen	23.05.21	Als Verband für Umwelt- und Naturschutz geben wir folgende Stellungnahme ab: 1. Die Eingriffe in Natur (Zu- fahrtstraße) und Landschaft (Außenbereich) sind erheb- lich und mit den Argumen- ten für diese Bebauung nicht begründbar. Die Un- terlagen von Landschaftsar- chitekt Blank geben dafür genügend Hinweise, auch wenn er sie Auftragsgerecht aufbereitet und entkräftet oder auszugleichen ver- sucht. 2. Es kann absolut nicht von einer Abrundung der beste- henden Bebauung geredet werden, wie es die Pla- nungserleichterung im §13b vorsieht. Es ist ein eigen- ständiges Baugebiet, also ein elementarer Eingriff in den Außenbereich, was schon durch die aufwändi- ge, nur für dieses Gebiet zu bauende Erschließungs- straße deutlich wird, die außerhalb der OD von der überörtlichen Straße ab- zweigt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die entsprechenden Vorausset- zungen für die Anwendung des § 13b BauGB liegen vor. 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 maxi- malen Grundflächenzahl von 0,4 (2,4 ha x 0,4 = 0,96 ha), nicht er- reicht. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammen- hang bebauten Ortsteil unmittel- bar anschließt. Der Bebauungs- plan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die zur Überbauung vorgesehene Fläche wurde von der Gemeinde erworben. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar. Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitli- chen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer

				Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind somit gegeben. Der separate Gebietsanschluss wurde einer Variantenprüfung unterzogen. Es wird auf den beiliegenden Antrag auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG für das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“ in Berglen - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pfeiferfeld, Büro Blank Landschaftsarchitekten, vom 18.09.2020 hingewiesen. Es wurden darin drei Varianten überprüft und abgewogen: <u>Variante 0:</u> Anbindung des Neubaugebiets über 2 schmale bestehende Anschlüsse an die Kiefern- und Tannenstraße und das bestehende Wohngebiet. Die notwendigen Regenrückhalteeinrichtungen würden im Bereich an der K 1872 angelegt. <u>Variante 1:</u> Anbindung für den KFZ – Verkehr an die K 1872 über eine parallel zum Hang verlaufende neue Straße. Der Fuß- und Radverkehr wird getrennt über die Kiefern-
--	--	--	--	---

				und Tannenstraße geführt. Das Regenrückhaltebecken liegt unmittelbar an der neuen Straße an der K 1872. <u>Variante 2:</u> Anbindung für den KFZ – Verkehr an die K 1872 über eine in 2 Spitzkehren ansteigende und tief in den Hang eingeschnittene Straße. Der Fuß- und Radverkehr wird getrennt über die Kiefern- und Tannenstraße geführt. Die Regenrückhalteeinrichtungen müssten aufgrund der Topographie weiter westlich liegen. Die Umsetzung der Variante 1 hat zur Folge, dass der östliche Teil (ca. 3.800 m²) des geschützten Feuchtbiotops zerstört wird. Durch die Anlage von Böschungen und den Einbau von Drainagen werden auch die Umgebungsbereich der Straße und des Rückhaltebeckens trockener. Somit wird sich die Artenzusammensetzung auch auf den nördlich der neuen Erschließung gelegenen Flächen verändern, da dort keine feuchten Standortverhältnisse mehr herrschen werden. Das anfallende Drainagewasser könnte allerdings in Richtung Osten in die nicht vom Bau der Erschließung betroffenen Wiesenbereiche abgeleitet werden und dort die Entwicklung der seggenreichen Nasswiesen fördern. Die weiteren zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen könnten an anderer Stelle realisiert werden und wären umfangreicher als bei der Umsetzung von Variante 0. Da in Variante 1 die Ziele der Regionalplanung und der Gemeinde in Verbindung mit einer sicheren Erschließung zu noch vertretbaren Kosten umgesetzt werden könnten und die Eingriffe in das geschützte Biotop auf den östlichen Teilbereich beschränkt werden, favorisiert die Gemeinde diese Lösung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung und Pflege können durch die Gemeinde umgesetzt werden. Die Gemeinde wird diese Variante als Vorzugsvariante im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgen.
--	--	--	--	---

			3. Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind zumindest in ihrer langfristigen Wirkung fraglich. Inzwischen sind solche Maßnahmen in den Berglen so vielfältig und unübersichtlich, dass eine dauerhafte, also nachhaltige Wirkung nicht gewährleistet ist, weil der Status Ausgleichsmaßnahmen sowohl von Gemeindeverwaltung (Bauhof?) wie auch von den Bürgern (dazu zähle ich auch uns ehrenamtlichen Umweltschützer) zu rasch aus dem Blick gerät. Es fehlt eine Auflistung all dieser Maßnahmen mit Ausgleichscharakter, denn ein Schutzstatus ist für diese als wertvoll eingestuft. Ecken ja nicht erkennbar. 4. Die Behauptung von Wohnungsnot in der Region Stuttgart wird nicht dadurch glaubhafter, dass sie tausendfach -überwiegend von Vertretern daran interessierter Verbände- wiederholt wird. Diese „Not“ wird mit solchen eher elitären Planungen wie dem Pfeiferfeld nicht behoben. Und Berglen hat zur Behebung dieser Wohnungsnot unverhältnismäßig viel getan mit schmerzlichen Eingriffen in die landwirtschaftliche Struktur. Es geht um Wachstum ohne Rücksicht auf das wertvolle Gut Natur und dadurch auch der Biodiversität. Fantasieloses „Weiter so“! Nicht einmal	Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der überwiegende Teil des geschützten Biotopes erhalten. Durch die beiden Ausgleichsmaßnahmen wird die Zerstörung einer Teilfläche des geschützten Biotops (ca. 3.800 m²) gleichartig ausgeglichen Dadurch ist ein vollständiger Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen erreicht. Kenntnisnahme Keine Berücksichtigung Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau. Nachdem mit dem Wohngebiet „Hanfäcker“ und „Unterer Hohenrain“ größere Entwicklungsflächen der Wohnnutzung zugeführt werden konnte bzw. sich momentan in Umsetzung befinden und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht in der Gemeinde Berglen und in der Region Stuttgart nach wie vor die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen. In der Gemeindeverwaltung gehen in der Woche rund zwei bis drei Bauplatz-
--	--	--	--	---

			angedacht wurden alternative Konzepte wie Quartierlösungen ohne viele Versiegelungen durch Verkehrsflächen, dafür mit mehr gemeinsamem Lebensraum, bei denen Wohnungen um einen autofreien Platz gebaut werden und die Autos in einer zentralen Tiefgarage abgestellt werden mit kurzer Zufahrt von einer vorhandenen Straße. Das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lebensflächen ist in dieser Planung unverantwortlich. Wie wollen wir mit einer solchen Planung den Herausforderungen durch den Klimawandel wenigstens im Ansatz begegnen? Der BUND Berglen lehnt deshalb die Planung „Pfeiferfeld“ aus Natur- und Umweltsicht gänzlich ab.	anfragen ein. Aufgrund der Anzahl an Anfragen können diese nicht mit den beschriebenen bisherigen Entwicklungsflächen abgedeckt werden. Die Entwicklung des Baugebietes Pfeiferfeld ist auf einen längeren Zeitraum ausgelegt. Der separate Gebietsanschluss wurde einer Variantenprüfung unterzogen (s.o.) Der Gemeinderat hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 08.05.2018 mit der Ausweisung des Baugebietes „Pfeiferfeld“ in Steinach ausführlich befasst und die Verwaltung mit einer weitergehenden Planung beauftragt. Neben der Variantenprüfung wurde der städtebauliche Entwurf am 21.05.2019 im Gemeinderat öffentlich beraten. Das Gremium sprach sich nach eingehender Beratung mit Mehrheit für die Entwicklung eines konkreten Bebauungsplans auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes aus. Nach der Detailplanung des Straßenanschlusses an die Luisenstraße K 1872 sowie der endgültigen Festlegung der Höhenlage der Erschließung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, wurde die Planung an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Ohne die Grundzüge der Planung zu verändern ergaben sich Möglichkeiten den städtebaulichen Entwurf besser in die Topografie einzubinden. Der Anschluss befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt und wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen bemessen. Auf Grund der Topografie und der geplanten Verteilung der Wohnformen eignen sich zentrale Quartierslösungen in Form von Tiefgaragen nicht, da sowohl die Ver- und Entsorgung gewährleistet werden muss. Insbesondere sollen mit der dezentralen Anordnung von Garagen und Tiefgaragen beschwerliche Wege für ältere oder Menschen mit Behinde-
--	--	--	--	--

				rung vermieden werden. Das gewählte Erschließungssystem ist neben einer guten Orientierung und problemlosen Ver- und Entsorgung eine flächensparende Lösung für das Baugebiet.
12	Polizeipräsidium Aalen	27.05.21	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Kriminalprävention keine Bedenken. Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich um eine Ortsrandlage nahe einer Kreisstraße. Aus der polizeilichen Erfahrung können solche geografischen Gesichtspunkte für die Verübung von (Tages-) Wohnungseinbrüchen relevant sein. In den zurückliegenden Jahren wurden 21 Wohnungseinbrüche in den Ortsteilen der Gemeinde Berglen registriert. Es wäre deshalb wünschenswert, dass die nachstehenden Vorschläge, auch unter diesem Gesichtspunkt, bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. 1. Vorbemerkung Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden wird wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen beeinflusst. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung. Ausgehend von diesen allgemeinen Erkenntnissen zur Kriminalitätsverhütung entstanden folgende Empfehlungen: 2. Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur • Gewährleistung der	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind. • Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet. • Integration des sozialen Wohnungsbaues. 3. Wohnumfeld 3.1 Grün- und Freiflächen • Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben. • Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes. • Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. • Pflanzabstand zu Wegen von mindestens 2 Metern sollte nicht überschritten werden. • Eingrenzung der Gebäudehöhe für familien-gerechte Wohnungen auf maximal 2 Vollgeschosse und 6 Wohneinheiten. 3.2 Stellflächen für PKW und Zweiräder • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen,	Im neuen Wohngebiet entsteht im überwiegenden Teil eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern. Diese sind als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant. Am Gebietseingang im Norden und im zentralen Bereich wird die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser geschaffen. Durch eine Mischung der Wohnformen kann künftig Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, angeboten werden. Kenntnisnahme Das Baugebiet bietet aufgrund der Lage sehr gute Anschlüsse an die Naherholungsgebiete in der Umgebung. Kenntnisnahme Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt.
--	--	--	---	--

			die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens 20 Lux in allen Bereichen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen • Grundstücksflächen so anordnen, dass nicht einsehbare Bereiche und Angsträume vermieden werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z. B. Küche und Hausausgangs zur Straße). • Vermeidung von hoher Einfriedung durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. 4. Gestaltung von Gebäuden 4.1 Eingangsbereich • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper	Kenntnisnahme Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung geprüft und ggfs. berücksichtigt. Kenntnisnahme Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung geprüft und ggfs. berücksichtigt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Kenntnisnahme Der Bebauungsplan setzt Gestaltungsvorschriften zur Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern fest Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.
--	--	--	---	---

			sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installation einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flur sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Heller Farbanstrich. 4.2 Keller • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. 4.3 Gemeinschaftsräume • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf Vandalismus resistente Materialien achten. 4.4 Balkone, Terrassen und Fassaden • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses <u>nicht höher als 2 Meter.</u> • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potenti-	Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.
--	--	--	---	--

			elle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern. • Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. 5. Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Fellbach, 70734 Fellbach, Frizstraße 5, Tel: 0711/5772-200, E-Mail: praevention.fellbach.kbst@polizei.bwl.de Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter http://www.kfw.de/instandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsmodernisierung/Finanzierungsangebote 6. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet darüber hinaus als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.	Kenntnisnahme Ein Hinweis zum Einbruchschutz wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer E 9. aufgenommen. Kenntnisnahme
--	--	--	---	---

			Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets. 7. Zusammenfassung Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention – Außenstelle Fellbach, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an Fellbach.praevention@polizei.bwl.de). Für die weitere Zusammenarbeit stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
13	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	08.06.21	Es wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurden die Ämter Baurechtsamt Amt für Umweltschutz Straßenbauamt Landwirtschaftsamt Kommunalamt beteiligt. Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor: 1. Baurechtsamt Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Bitte senden Sie den rechtskräf-	Kenntnisnahme

		tigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Peter zur Verfügung, [REDACTED] 2. <u>Amt für Umweltschutz</u> Naturschutz und Landschaftspflege Durch die Planung der Erschließungsstraße "Pfeiferfeld" ist das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop "171221191762 quellige Wiesen, Röhrach" betroffen. Die Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde am 22.02.21 erteilt. Die Auflagen und Bedingungen der Ausnahme sind zu beachten. Nach erster Einschätzung kann die Genehmigung zur Umwandlung einer geschützten Streuobstwiese nach § 33a Abs. 3 NatSchG in Aussicht gestellt werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen). Hierzu muss noch der "Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen" ausgefüllt werden (Anlage). Bearbeiter: Herr Wegst, [REDACTED] Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken. Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken, falls Folgendes beachtet wird: Wasserschutzgebiet: Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und im Bereich des Plangebietes sind weder Grundwasserbenutzungen bekannt noch auf Karten oder vor Ort ersichtlich. Für den Bau der Zufahrtstraße muss das austretende Hangwasser im Bereich des Biotops	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Der Antrag wurde entsprechend ausgefüllt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	---

		gefasst und dauerhaft abgeleitet werden. Dadurch wird die natürliche Quelle zerstört. Als Ausgleich wird die zur Trinkwassernutzung nicht mehr gefasste Quelle "Erlenhauquelle 2" wieder freigelegt. Im Einzelnen: a) Fassung und Ableitung Hangwasser/Grundwasser: Für den Bau der Zufahrtsstraße muss das austretende Hangwasser im Bereich des Biotops gefasst und dauerhaft abgeleitet werden. Es handelt sich um einen Hang, der stark durchfeuchtet ist. Es gibt einzelne Bereiche, die feuchter sind als andere, aber ein Quellaustritt mit anschließendem Graben o.ä. wasserführenden Gerinne ist weder in den Karten markiert noch vor Ort feststellbar. Das Grundwasser tritt in geringer Menge und natürlicherweise an dem Hang aus und würde ohnehin nach kurzem Fließweg und kurzer Fließzeit an der Erdoberfläche austreten. Gegen die Fassung und Ableitung des natürlicherweise austretenden Grundwassers im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Fassung und Ableitung des Grundwassers aus dem Hang ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beantragen. Durch die Fassung und Ableitung des Grundwassers darf die Standsicherheit der darüber liegenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Dies ist in den Antragsunterlagen durch einen Sachverständigen (Baugrund und Hydro-Geologie) zu prüfen und zu bestätigen. b) Ausgleich/ Freilegung der gefassten Quelle "Erlenhauquelle 2": Wasserrechtliche Erlaubnis: Als Ausgleich soll die zur Trinkwassernutzung nicht mehr genutzte Quelle "Erlenhauquel-	Berücksichtigung Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung beantragt. Berücksichtigung Die Standsicherheit der darüber liegenden Gebäude wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung geprüft. Kenntnisnahme
--	--	---	--

		le 2" wieder freigelegt werden, damit das zutage tretende Grundwasser wieder frei im Gelände abfließen kann. Dazu soll der Quellschacht zurückgebaut werden; die Wasserleitung zwischen den Schächten Erlenhauquellen 1 und 3 soll abgetrennt werden, d.h. durchgängig ohne die bisherige Unterbrechung im Schacht 2 hergestellt werden. Für die Erlenhauquelle 2 (Quellschacht), Flst. Nr. 1638, Gemarkung Rettersburg und Gemeinde Berglen (sowie 1 und 3) besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis (unbefristet) vom 23.04.1997 zu Gunsten der Gemeinde Berglen zur Nutzung für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Für den geplanten Ausgleich (Freilegung der gefassten Quelle Erlenhauquelle 2) muss die Gemeinde daher den schriftlichen Verzicht auf das Wasserrecht für die Nutzung der Erlenhauquelle 2 erklären. Mit dem Verzicht ist eine Wasserversorgungsbilanz mit Angabe der Anteile der Erlenhauquelle 2 bezogen auf ein minimales Eigenwasserdargebot vorzulegen. Wasserschutzgebiet: Für den Schutz der für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Quellen Erlenhauquellen 1 - 3 wurde im Jahr 1999 ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Da der Quellschacht der Erlenhauquelle 2 in der gemeinsamen Zone I für die Erlenhauquelle 1 und 2 liegt, ist § 3 der Rechtsverordnung vom 20.07.1999 zu beachten und ein Antrag auf Befreiung für diese Ausgleichsmaßnahme beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu stellen. Durch die Freilegung/den Rückbau der Erlenhauquelle 2 darf keine Beeinträchtigung der Nutzung der Erlenhauquelle 1 erfolgen. Für den Antrag auf Befreiung (4-fach) ist ein Konzept für die Freilegungsmaßnahmen mit Plänen für die Durchführung	Berücksichtigung Der Antrag auf Befreiung für die Ausgleichsmaßnahme Erlenhauquelle wird bei Landratsamt Rems-Murr-Kreis Amt für Umweltschutz beantragt. Berücksichtigung Das Konzept für die Freilegungsmaßnahmen mit Plänen für die Durchführung wird dem An-
--	--	--	---

			vorzulegen mit Schutz-, Überwachungs- und Ausgleichmaßnahmen für die Nutzung der Erlenhauquelle 1. Nach Vorliegen der Verzichtserklärung zur Erlenhauquelle 2 erfolgt seitens des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis die Prüfung zur Überarbeitung des Wasserschutzgebietes Erlenhauquelle 1 und 2 (Karten und RVO). Bearbeiter: Herr Krumwieg, [REDACTED] Bodenschutz Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom Dezember 2019 gilt Folgendes: Erdmassenausgleich: Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Das Konzept zum Erdmassenausgleich ist als Teil der Planunterlagen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Das Konzept ist eine Gegenüberstellung der Ist- mit der Soll-Situation. Dies entweder zeichnerisch durch Lage- und Querschnittspläne (Darstellung der Straßenniveaus, der Gebäude-Erdgeschosshöhen, etc.) und / oder durch eine tabellarische Bilanzierung der Erdmassen (Aushubmassen und Aufbringungsmassen). Um zeitliche Verzögerungen im	trag s.o. beigelegt. Kenntnisnahme Berücksichtigung Nach Abstimmung und Rücksprache mit dem Landratsamt wird ein Konzept für den Erdmassenausgleich im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließung vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Landratsamt abgestimmt und vorgelegt.
--	--	--	--	--

		Hinblick auf den Satzungsbeschluss zu vermeiden, empfehlen wir jedoch eine rechtzeitige Abstimmung des EMA-Konzepts mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz. Bearbeiter: Herr Burkhardt, [REDACTED] [REDACTED] Frau Albertig, [REDACTED] [REDACTED] Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Kommunale Abwasserbeseitigung Für die Flächenkanalisation des Baugebietes und des geplanten Regenrückhaltebeckens ist nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die entsprechenden Anträge sind in zweifacher Ausfertigung beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen. Bearbeiter: Frau Liener, [REDACTED] [REDACTED] Frau Fischer, [REDACTED] [REDACTED] Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken. Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken. 3. <u>Straßenbauamt</u> Wie bereits in der Stellungnahme vom 17.12.2019 mitgeteilt, befindet sich das o. g. Bauvorhaben im Bereich der K 1872	Kenntnisnahme Berücksichtigung Die wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung beantragt. Berücksichtigung Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung mit dem Landratsamt abgestimmt. Kenntnisnahme
--	--	--	--

		auf Freier Strecke. Hier greifen entsprechende Anbaubeschränkungen. Somit dürfen gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) Hochbauten jeder Art bzw. bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Hinsichtlich des Baugebiets wurde das Straßenbauamt bereits frühzeitig von der Gemeinde Berglen eingebunden. Dies unter dem Aspekt, dass das Baugebiet über die K 1872 mittels Linksabbiegespur angeschlossen werden soll. Entsprechend ist diese Anbindung nur mit einer schriftlichen Genehmigung der Ausführungsplanung sowie einer Vereinbarung durch das Straßenbauamt zulässig. Außerdem ist das Straßenbauamt unbedingt weiterhin in die künftigen Planungen frühzeitig miteinzubeziehen. Die Benutzung einer Straße über den Gemeingegebrauch hinaus (Sondernutzung) bedarf nach § 16 (1) StrG grundsätzlich der Erlaubnis. Gemäß § 18 StrG gilt als Sondernutzung auch die Anlage einer Zufahrt zur Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Demnach ist die Sondernutzungserlaubnis rechtzeitig beim Straßenbauamt zu beantragen. Die Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass einige der Gemeindestraßen eine Fahrbahnbreite von 5,50 m unterschreiten. Die Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass dann ein gesetzliches Halt- und Parkverbot besteht. Ausreichend Stellplätze sind auf Privatflächen vorzuhalten. Die Garagen sind mindestens 5 Meter und Carports 0,75 m bzw. 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Außerdem sind für die Ein- und Ausfahrten die entsprechenden Sichtfelder nach den Richtlinien für die	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren. Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren. Berücksichtigung Eine Durchfahrt (Straße 6+7) für den motorisierten Verkehr zwischen den Bestandsstraßen Pini- und Tannenstraße und dem Plangebiet ist nicht gewollt, daher unterschreiten diese Straßen eine Fahrbahnbreite von 5,50m. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An den anderen Seiten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ein Ab-
--	--	--	--

		Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einzuhalten. Die öffentlichen Parkplätze haben die Vorgaben der Garagenverordnung BW zu erfüllen. Vorsorglich sei erwähnt, dass wenn verkehrsberuhigter Bereiche angedacht wären, eine Aufenthaltsfunktion überwiegt und dies baulich gestaltet werden muss. Nach den Planunterlagen ist jedoch von keinem verkehrsberuhigten Bereich auszugehen bzw. kann dies durch die Verkehrsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. 4. <u>Landwirtschaftsamt</u> Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturge-setz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichende Freiräume zu sichern. Die Land- und Forstwirtschaft ist als leistungsfähiger Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2019, wonach die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten ist. Zudem sind mögliche Konflikte durch die Nähe von Landwirtschaft und Wohnbebauung zu verhindern. Von landwirtschaftlichen Flächen gehen üblicherweise Abtrifts-, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus. Diesen Konflikten ist durch entsprechende Maßnahmen (Eingrünung, Abstände) vorzubeugen und im Textteil des Bebauungsplans hinzuweisen. Grundsätzlich sind in der Bau-	stand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis „Nähe zur Landwirtschaft“ wurde unter den Hinweisen unter Ziffer E 15 im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Kenntnisnahme
--	--	--	--

			leitplanung landwirtschaftliche Belange ausreichend darzustellen. Hierzu verweisen wir auf unser beiliegendes Merkblatt. Dieses Merkblatt finden Sie auch auf der Homepage des Landratsamtes (https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/landwirtschaft/aktuelles-aufgaben). 5. Kommunalamt Auf die beitragsrechtliche Problematik (Erschließungsbeiträge für „Straße 5“ bei der Kreuzung „Tannwaldstraße“ und „Straße 7“ beim Übergang zur „Pinienstraße“ - Anschluss an die bestehende Bebauung) wird hingewiesen.	Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung berücksichtigt. Kenntnisnahme
--	--	--	---	--

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Planungsverband Unteres Remstal
2	Handwerkskammer Region Stuttgart
3	Vodafone
4	Gemeindeverwaltungsverband Winnenden
5	NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 16.11.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP