

Gemeinde Berglen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Pfeiferfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.04.2021 bis 26.05.2021 statt.

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

	Beteiligte	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligte/r 1	03.05.21	<p>Gegen den am 15.04.21 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgenden Einwand vorbringen:</p> <p>Im Original bekanntgegebenen Bebauungsplan (Städtebaulicher Vorentwurf) von 24.09.19 führt die Hauptstraße zum neuen Wohngebiet „Pfeiferfeld“ über Parzelle Röhrach 540/2 (gegenüber Grundstück 478/2, Tannenstraße 21) hoch.</p> <p>Im Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Pfeiferfeld“. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB Entwurf von 30.03.21, wurde die Hauptstraße, die zum neuen Wohngebiet „Pfeiferfeld“ führt, ca. 50 Meter nach links verlegt und führt jetzt an Parzelle Röhrach 542/2 (gegenüber Grundstück 527/1, Tannenstraße 15) und Grundstück 527/2, Tannenstraße 17 hoch. Also direkt vor den Häusern in der Tannenstraße und nicht mehr am Ende der Straße sowie dies in 2019 vom Architekturbüro geplant wurde.</p> <p>Der Verkehrslärm (lese Lärmbeeinträchtigung) wird hierdurch noch mehr steigen genauso wie dies an der Umgehungsstraße nach Schorndorf passiert ist, weil der Verkehr sich in den letzten zwanzig Jahren gefühlt verdreifacht hat.</p> <p>Wenn die ganzen Einwohner von „Pfeiferfeld“ über diesen neuen Hauptweg ins neue Wohngebiet fahren werden, wird der Verkehrslärm noch</p>	<p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierfür eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die schalltechnischen Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr an den bestehenden Gebäuden für die Situationen vor und nach Realisierung des Plangebiets untersucht sowie die schalltechnischen Auswirkungen der Straßenneubaumaßnahme.</p> <p><u>Grundlagen</u> Für die Schallimmissionsprognose ist auf den betrachtenden Straßenabschnitten sowohl die Verkehrsmengen des Nullfalls (vor Realisierung des Plangebiets) als auch des Planfalls (nach Realisierung des Plangebiets) relevant. Derzeit ist nach dem Ortsschild die Geschwindigkeit auf der Luisenstraße freigegeben (100 km/h). Nach Realisierung der Abbiegespur zum Anschluss der neuen Zufahrtsstraße soll ab dem Ortsschild bis nach der Anschlussstelle eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gelten. Östlich der neuen Anschlussstelle wird die Geschwin-</p>

			<p>stärker sein. Vor allem weil der Verkehr direkt an den Schlafzimmern vorbeifahren wird.</p> <p>Deswegen möchten wir (genauso wie dies damals in Rettersburg gemacht wurde) einen Lärmschutzpegeltest.</p> <p>Die beiden Bebauungspläne widersprechen sich inhaltlich, obwohl sie durch das gleiche Architekturbüro gemacht worden sind. Zu diesem Vorgang erwarten wir eine schriftliche Stellungnahme der Gemeinde Berglen.</p>	<p>digkeit wieder auf 100 bzw. 80 km/h freigegeben.</p> <p><u>Schalltechnische Auswirkung des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum</u> Durch die Straßenbaumaßnahmen in Verbindung mit der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Luisenstraße (K 1872) im Bereich der neuen Abbiegespur kommt es an allen Immissionsorten im Tagzeitraum und Immissionsorten I1 bis I3 (Tannenstraße 13,15 und 17) im Nachtzeitraum zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel und somit zu einer Verbesserung der Geräuschsituation. Am Immissionsort I4 (Tannenbergstraße 19) bleibt der Beurteilungspegel nachts durch die Straßenverkehrslärmimmissionen unverändert. Am Immissionsort I5 (Tannenstraße 21) ist eine geringe Zunahme von 0,3 dB im Nachtzeitraum zu erwarten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann dort eingehalten werden.</p> <p><u>Schalltechnische Auswirkungen durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen</u> Die Untersuchung der Straßenbaumaßnahmen hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durch alle relevanten Straßenabschnitte eingehalten werden. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird auf die Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden vom 25.05.2021 verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Pfeiferfeld“ wurde am 24.09.2019 beschlossen. Es wurden vom Gemeinderat die Gebietsabgrenzung, der vorliegende städtebauliche Entwurf sowie die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung gebilligt. Mit diesen Unterlagen wurde die früh-</p>
--	--	--	---	--

				<p>zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Nach der Auswertung und Beratung sind die eingegangenen Stellungnahmen mit allen Fachplanungen und Gutachten in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen. Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>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.</p>
2	Beteiligte/r 2	12.05.21	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Pfeiferfeld“ nehmen wir zu den Planungen wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit Hinweis auf Nr. 1 unserer Stellungnahme vom 04.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass wir einen eventuellen Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ nach § 13b BauGB für rechtswidrig und damit angreifbar halten. <p><i>Neben dem Beschluss Verwaltungsgerichtshof München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) hat mittlerweile auch das niedersächsische Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 23.03.2020 (Az. 1 MN 136/19) ein ähnlich lautendes Urteil gegen einen nach</i></p>	<p>Kenntnisnahme Die entsprechenden Voraussetzungen 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 maximalen Grundflächenzahl von 0,4</p>

			<p><i>§13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan gefällt, bei dem der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werden sollte, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstanden wäre.</i></p> <p>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 durch das Baugebiet Pfeiferfeld zu erwartende Bevölkerungszuwachs für den Ortsteil Steinach von gut 23 % ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass es sich beim Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ <u>nicht</u> um eine abrundende Bauplanung handelt, sondern hierdurch tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht.</p> <p>2. Zur Nr. 2 unserer Stellungnahme vom 04.12.2019 begründet die Verwaltung: <i>„Alle noch vorhandenen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen halten die Grundstücke für eine spätere Bebauung</i></p>	<p>(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>Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen 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.</p> <p>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“.</p> <p>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.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind somit gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme Die Gemeinde Berglen verfolgt das Ziel gezielt Wohnraum auf eigenen Flächen im Siedlungskörper zu entwickeln. Es gibt eine Bauverpflichtung für die gemeindeeigene Grundstücke, die im Kaufvertrag geregelt werden. Die Gemeinde Berglen</p>
--	--	--	---	---

			<p><i>durch Familienangehörige vor oder nutzen diese als Hausgarten oder Lagerfläche.“</i></p> <p>Warum man die Möglichkeit aus §176 BauGB nicht nutzt um solche Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu schließen, oder warum die Möglichkeiten des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) nicht genutzt werden um Leerstand oder anderweitig zweckentfremdeten Wohnraum zu reaktivieren, darauf wird <u>nicht</u> eingegangen. Die Anwendung solcher Instrumente wäre im Hinblick auf die zu Begründung der zahlreichen Baugebiete bemühte Wohnungsnot durchaus angemessen, bevor derart massiv in den Außenbereich erweitert wird.</p> <p>Auf Grund der „Wohnungsnot“ müsste davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Berglen in Leerstandsmanagement mit entsprechendem Kataster betreibt. Wie viele Häuser und Wohnungen stehen in Berglen leer und was plant die Gemeinde hiergegen zu unternehmen?</p> <p>3. Als Begründung zur Nr. 2 unserer Stellungnahme vom 04.12.2019 führt die Verwaltung zudem an, dass eine „verstärkte Rückkehr jüngerer, in die Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen“ sei.</p> <p>Dass ein nennenswerter Anteil des neu ausgewiesenen Baulands der letzten Jahre an solche Personen vergeben worden ist und damit Baugebietsausweisungen in gebundener Art, Größe und Umfang zu rechtfertigen wären, ist, ohne dies mit nachweisbaren Zahlen zu belegen, anzuzweifeln.</p>	<p>sieht aus rechtlichen und sozialen Gründen davon ab, in die Besitzverhältnisse privater Personen einzugreifen. 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. Die Umfragen werden in regelmäßigen Abständen wiederholt. Das Plangebiet befindet sich zudem in kommunalen Besitz. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.</p> <p>Kenntnisnahme Diese Anregung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme 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 wurden und damit eine kurzfristige vollständige Aufsiedlung des Gebiets sichergestellt ist. Viele der dortigen neuen Bewohnerinnen und Bewohner haben einen direkten familiären Bezug zu der Gemeinde Berglen, da sie zum einem</p>
--	--	--	--	--

			<p>4. Bereits in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2019, in welcher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Pfeiferfeld gefasst wurde, hatten wir im Rahmen der Bürgerfragestunde angemerkt, dass der Erwerb eines Schlüsselgrundstücks (Flst. 473) für das geplante Baugebiet nur möglich war, indem man den Eigentümern ein alternatives Grundstück zur Lagerung von Brennholz für den häuslichen Bedarf angeboten hat. Die Gemeinde hat den Eigentümern daraufhin die Parzelle Nr. 11 im Gartenhausgebiet Oberer Buchs zur Pacht angeboten, was diese annahmen. Dass es sich bei diesem Grundstück um eine Fläche mit hohem Freizeitwert – da verhältnismäßig eben, eingezäunt, gut anfahrbar, mit 16 qm Gartenhaus + 12 qm überdachter Terrasse bebaubar – handelt und anderen Pächtern im Gebiet die Lagerung von Brennholz für den häuslichen Bedarf untersagt ist, haben wir im Rahmen unserer Frage</p>	<p>selbst in der Gemeinde aufgewachsen sind oder hier ihr soziales Umfeld haben.</p> <p>Gleichzeitig besteht eine vermehrte Nachfrage für Wohnbauplätze im Ortsteil Steinach, als zweitgrößten Ortsteil (Einwohnerzahl 905, Stand Februar 2021) der Gemeinde Berglen. In der Gemeindeverwaltung gehen in der Woche rund eine bis zwei Bauplatzanfragen ein. Aufgrund der Anzahl an Anfragen können diese nicht mit den beschriebenen bisherigen Entwicklungsflächen abgedeckt werden.</p> <p>Steinach eignet sich zudem auf Grund der Nähe zum Gewerbegebiet „Erlenhof“ sowie der guten Erreichbarkeit nach Winnenden und den damit verbundenen Anschluss an den regionalen Straßen- und Schienenverkehr sehr gut für eine Wohnbauentwicklung.</p> <p>Kenntnisnahme Diese Anregung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>
--	--	--	--	--

			<p>ebenfalls erwähnt, wurde jedoch in der Niederschrift zur Sitzung nicht dokumentiert.</p> <p>Nach einer Prüfung des Sachverhaltes antwortet die Verwaltung, dass keine weitere Interessenbekundungen für das Pachtgrundstück vorlagen und man in diesem Fall froh gewesen sei überhaupt einen Pächter zu finden, da das Interesse an Gartenhausgrundstücken eher gering wäre. Hierbei verweist man auf das Gebiet südlich von Öschelbronn.</p> <p>Wir selbst suchen seit Jahren (mind. Seit 2015) nach einem Gartengrundstück oder einer Wiese im Bereich Steinach oder Kottweil. Die Parzelle Nr. 11 im Gartenhausgebiet Oberer Buchs war in den letzten Jahren <u>nie</u> zur Pacht ausgeschrieben. Bei dem Gebiet südlich von Öschelbronn handelt es sich um einen Steilhang, so dass die Nachfrage nach den dortigen Grundstücken nicht vergleichbar ist.</p> <p>Für die Parzellen 2 und 8 wurden in den letzten Jahren problemlos Nachpächter gefunden, ohne dass diese öffentlich ausgeschrieben wurden. Für die Parzelle Nr. 13, welche Ende 2020 zur Neuverpachtung ausgeschrieben war, gab es 33 (!) Bewerber. Auch wenn Corona die Nachfrage nach Gartengrundstücken sicher etwas erhöht hat, so kann man doch sicher sagen, dass die Parzelle 11 auch zuvor sehr einfach einer Nutzung hätte zugeführt werden können, für welche sie gemäß existierendem Bebauungsplan vorgesehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Diese Anregung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>
		<p>5.</p>	<p>Unsere Recherchen haben außerdem ergeben, dass die Gemeinde dem Eigentümer eines weiteren Schlüsselgrundstücks (Flst.</p>	

			<p>474), welches für das Baugebiet Pfeiferfeld benötigt wird, in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb dieses Grundstückes, eine „entbehrliche“ Fläche der Forchenstraße von ca. 165 qm zum Preis für Bauerwartungsland verkauft hat.</p> <p>Die Feststellung der Bodenrichtwerte weist, zum damaligen Zeitpunkt, für Bauerwartungsland einen Richtwert von 23,00 Euro/qm und für Wohnbauflächen im betreffenden Bereich einen Richtwert 270 Euro/qm aus. Da wie bei den meisten Wohnbaugrundstücken, die gesamte Grundstücksfläche des Eigentümers an der Forchenstraße als Wohnbaufläche anzusetzen ist, ist hier eine Vorteilsgewährung von >40.000 Euro anzunehmen.</p> <p>6. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Hanfäcker“ wurde auch eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten ist für die dortige K1915 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 2.200 Kfz/24h zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Erschließung wurden Lärmschutzmaßnahmen realisiert.</p> <p>Für das geplante Baugebiet „Pfeiferfeld“ wurde eine solche Untersuchung bisher nicht durchgeführt. Lärmschutzmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, obwohl an der dortigen K1872 an der Zählstellennummer 81872 im Jahr 2019 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 3.968 Kfz/24h festgestellt wurde.</p> <p>Warum sind die künftigen Einwohner von „Pfeiferfeld“ (und somit auch im Steinacher Bestand) weniger vor Straßenlärm zu schützen als in Rettersburg?</p>	<p>Berücksichtigung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierfür eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die schalltechnischen Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr an den bestehenden Gebäuden für die Situationen vor und nach Realisierung des Plangebiets untersucht sowie die schalltechnischen Auswirkungen der Straßenneubaumaßnahme.</p> <p><u>Grundlagen</u> Für die Schallimmissionsprognose ist auf den betrachtenden Straßenabschnitten sowohl die Verkehrsmengen des Nullfalls (vor Realisierung des Plangebiets) als auch des Planfalls (nach Realisierung des Plangebiets) relevant. Derzeit ist nach dem Ortsschild die Geschwindigkeit auf der Luisenstraße freigegeben (100 km/h). Nach Realisierung der Abbiegespur zum Anschluss der neuen Zufahrtsstraße soll ab dem Ortsschild bis nach der Anschlussstelle eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gelten. Östlich der neuen Anschlussstelle wird die Geschwin-</p>
--	--	--	--	---

			<p>7. Aus den bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Gründen begrüßen wir ausdrücklich, dass die als untergeordnet vorgesehenen Anschlüsse an die Bestandsstraßen (Tannen-, Pinien-, Kiefernstraße) <u>lediglich</u> dem Fußgänger- und Fahrrad-</p>	<p>digkeit wieder auf 100 bzw. 80 km/h freigegeben.</p> <p><u>Schalltechnische Auswirkung des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum</u> Durch die Straßenbaumaßnahmen in Verbindung mit der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Luisenstraße (K 1872) im Bereich der neuen Abbiegespur kommt es an allen Immissionsorten im Tagzeitraum und Immissionsorten I1 bis I3 (Tannenstraße 13,15 und 17) im Nachtzeitraum zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel und somit zu einer Verbesserung der Geräuschsituation. Am Immissionsort I4 (Tannenbergstraße 19) bleibt der Beurteilungspegel nachts durch die Straßenverkehrslärmimmissionen unverändert. Am Immissionsort I5 (Tannenstraße 21) ist eine geringe Zunahme von 0,3 dB im Nachtzeitraum zu erwarten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann dort eingehalten werden.</p> <p><u>Schalltechnische Auswirkungen durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen</u> Die Untersuchung der Straßenbaumaßnahmen hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durch alle relevanten Straßenabschnitte eingehalten werden. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird auf die Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden vom 25.05.2021 verwiesen.</p> <p>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 in den Planungen berücksichtigt. Die Verhinderung eines Durchfahrens</p>
--	--	--	---	--

			<p>verkehr vorbehalten werden sollen (Absperrung mit Poller). Leider geht dies weder aus der Planzeichnung noch aus dem Textteil oder der Begründung zum Bebauungsplan eindeutig hervor.</p> <p>Wir verlassen uns auf die mündliche Zusage von Herrn Rabenstein vom 14.04.2021, dass diese untergeordneten Verbindungen durch entsprechende Poller für den üblichen Kfz-Verkehr gesperrt werden (Öffnung nur in Ausnahmesituationen).</p> <p>8. Der untere Teil des Weges 471 soll nun wohl doch für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erhalten werden. Es ist zwar nicht ganz nachvollziehbar, warum dieser Verkehr nicht über Tannen- und Pinienstraße in den oberen Bereich dieses landwirtschaftlichen Weges geführt werden kann, generell können jedoch auch wir diese Entscheidung akzeptieren.</p> <p>Wir möchten aber eindringlich auf die jetzt schon immer wieder vorkommende Gefahrensituation in diesem Bereich aufmerksam machen: Der üppig dimensionierte Kreuzungsbereich Tannenstraße und der Wege 471 und 510/1 verleitet Fahrer von Kfz immer wieder dazu, den Weg 471 mit hoher Geschwindigkeit zu befahren. Fahrer, welche die Tannenstraße bergauf fahren, schneiden hierbei häufig den Kreuzungsbereich, ohne den aus dem Weg 510/1 kommenden Verkehr einsehen zu können. <u>Die Gefahr eines schwerwiegenden Unfalls</u> wird sich mit der durch das neue Baugebiet zu erwartenden Zunahme des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs <u>deutlich</u> erhöhen!</p> <p>Die Anbringung der noch</p>	<p>(Kfz) wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr zwischen den Bestandsstraßen Pinien- und Tannenstraße und dem Plangebiet ist nicht gewollt. Ein Mehrverkehr wird nicht stattfinden. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung wird der Sachverhalt geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---	---

			<p>immer fehlenden Beschilderung des Weges 471 als landwirtschaftlicher Weg, bringt unseres Erachtens keinen ausreichenden Schutz, da solche Schilder erfahrungsgemäß nur unzureichend beachtet werden. Wir empfehlen der Gemeinde daher dringend bauliche Maßnahmen zur Entschärfung der beschriebenen Gefahrensituation zu ergreifen. Unser ursprünglich bekundetes Interesse am Kauf einer Fläche in diesem Kreuzungsbereichs ziehen wir aber zurück.</p> <p>9. Um die im Rahmen der Realisierung des Baugebiets Pfeiferfeld erforderlichen Eingriffe in die Natur – unter anderem die Zerstörung eines geschützten Biotops – auszugleichen, verpflichtet sich die Gemeinde verschiedenen Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten. Ob die festgelegten Maßnahmen geeignet sind einen adäquaten Ausgleich zu schaffen bzw. ob durch die festgelegten Maßnahmen nicht vielleicht sogar bestehende Habitate zerstört werden, sei einmal dahingestellt. Über die vergangenen Jahre hinweg hat sich die Gemeinde zu zahlreichen derartigen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, welche allesamt regelmäßig zu prüfen und ggf. nachzubessern sind. Um dies gewissenhaft darstellen zu können, sollte davon ausgegangen werden können, dass alle Ausgleichsmaßnahmen in einem zentralen Kataster erfasst sind. Wir fordern die Gemeinde auf, durch die Veröffentlichung eines entsprechenden Katasters, Naturschutzbehörden und -verbände sowie die Bürgerschaft transparent über alle Ausgleichsmaßnahmen zu informieren und die dauerhafte Einhaltung der Maßnahmen dadurch auch kon-</p>	<p>Kenntnisnahme Ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen.</p>
--	--	--	--	--

			trollierbar zu machen.	
--	--	--	------------------------	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 16.11.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP