

Gemeinde Kaisersbach  
Gemarkung Cronhütte  
Rems-Murr-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLÄNE

**„Im Feldle“**

und

**„Panoramaweg**

frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

# Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>4</b>
1	Nachbargemeinden	4
a	Gemeinde Althütte	4
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	4
a	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH (Netze NGO)	4
b	Deutsche Telekom Technik GmbH	4
c	Unitymedia BW GmbH	5
d	Abfallwirtschaft Rems-Murr	5
e	Zweckverband Menzlesmühle	5
3	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	8
a	Baurechtsamt	8
b	Amt für Umweltschutz	10
	Naturschutz und Landschaftspflege	10
	Immissionsschutz	11
	Grundwasserschutz	11
	Bodenschutz	11
	Altlasten und Schadensfälle	12
	Kommunale Abwasserbeseitigung	12
	Gewässerbewirtschaftung	12
	Hochwasserschutz und Wasserbau	12
c	Landwirtschaftsamt	12
d	Amt für Vermessung und Flurneuordnung	13
e	Kommunalamt	13
4	Regierungspräsidien	15
a	RP Stuttgart	15
	Raumordnung	15
	Denkmalpflege	16
	Hinweise	17
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18
	Allgemeine Angaben	18
	Geotechnik	18
	Boden	18
	Mineralische Rohstoffe	18
	Grundwasser	19
	Bergbau	19
	Geotopschutz	19
	Allgemeine Hinweise	19
5	Verbände	20
a	Verband Region Stuttgart	20
6	Sonstige	21
a	keine	21
<b>II</b>	<b>Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit</b>	<b>22</b>
a	Einwendung A	22

<b>III Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nichtöffentlich)</b>	<b>24</b>
a Einwendung A	24

# I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

## 1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Gemeinde Althütte</b> (01.07.2019)</p> <p>Belange der Gemeinde Althütte sind nicht berührt.</p>		

## 2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH (Netze NGO)</b> (10.07.2019)</p> <p>In einem Bauplatz im Bereich Feldle liegt aktuell noch ein Niederspannungskabel der Netze NGO. Im Zuge der Erschließung werden wir dieses Kabel auf unsere Kosten außer Betrieb nehmen. Für den Zeitraum, bis dies soweit ist, bitten Wir Sie dieses Kabel zeichnerisch in den Planteil zu übernehmen. Dies soll eine Beschädigung vermeiden. Sollten Sie unseren Bestand in elektronischer Form benötigen, wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Schmid g.schmid@odr.de Tel.: (0 79 61) 82 44 90. Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung der Bebauungspläne.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Vorhandene Stromleitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>b Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (24.07.2019)</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
<p><b>c Unitymedia BW GmbH</b> (31.07.2019)</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>d Abfallwirtschaft Rems-Murr</b> (02.08.2019)</p> <p>Gemäß den Planunterlagen erfolgt die Erschließung der Gebiete über bereits realisierten Zufahrtsstraßen „Im Feldle“ sowie über den Panoramaweg und Eichberg, die ggf. ausgebaut werden sollen. Die Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen RAST 06 sowie die DGUV 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung sind anzuwenden. Da die Straßen, bis auf die Straße Eichberg bereits von dreiachsigen Müllfahrzeugen genutzt wird, sehen wir keinen Handlungsbedarf. Es muss gewährleistet sein, dass der existierende Wendehammer in der Straße „Im Feldle“ weiterhin uneingeschränkt genutzt werden kann. Der Mindest-Flächenbedarf der Wendemöglichkeit gemäß RAST 06 ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten.</p> <p>Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist untersagt. Dies bedeutet, dass das Fahrzeug nicht in die Straße Eichberg zum neuen Bebauungsgebiet einfahren kann, da keine Wendemöglichkeit besteht und der Weg im weiteren Verlauf nicht für ein Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug geeignet ist. Hier müsste an der Ecke Panoramaweg, Eichberg eine Sammelstelle ausgewiesen werden. Es sei noch angemerkt, dass gem. der Planunterlagen die Gebiete ein Gefälle aufweisen. Daher ist darauf zu achten, dass gem. DGUV Regel 114-601 für Müllgroßbehälter bis 240 L ein baulich hergestelltes Gefälle bis maximal 12,5 % zugelassen ist. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände zum Bebauungsverfahren „Im Feldle“ und „Panoramaweg“ in Kaisersbach - Cronhütte bestehen.</p>	<p>Bekannt.</p> <p>Die vorhandene Wendeanlage am Ende der Straße „Im Felde“ bleibt bis zu einem Ausbau der Straße inkl. Wendeanlage gem. den Vorgaben der RaSt 06 erhalten. Die geplante Wendeanlage im Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der RaSt 06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.</p> <p>Für den zusätzlichen Bauplatz auf Flst. 264 (südlich des Panoramawegs) ist keine direkte Anfahrt für ein Müllfahrzeug vorgesehen bzw. möglich, hier müssen die Bewohner ihre Müllbehälter bis zum Panoramaweg hochbringen. Dies erscheint aufgrund der kurzen Entfernung (ca. 20 m) als zumutbar und sachgerecht. Ein temporäres abstellen für den privaten Müllbehälter am Tag der Leerung ist an der Einmündung des Panoramawegs im Seitenstreifen der Fahrbahn gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>e Zweckverband Menzlesmühle</b> (02.08.2019)</p> <p><b>Bebauungsplan Cronhütte „Im Feldle“</b></p>		

<p>Leitungen des Zweckverbandes befinden sich innerhalb der noch unbebauten Flurstücke 243/2, 258 und 259 sowie der Bereich der Straße 267/2 (siehe Pläne Anlage 1).</p> <p>Die Leitung im Südostteil des Flurstückes 243/2 quert fast diagonal das geplante Baufeld. Im Falle einer Bebauung ist sie zu verlegen. Favorisiert wird eine Trasse am Westrand des Flurstückes 243 (Eigentum Zweckverband) und weiter außerhalb der Nordgrenze des Baugebiets bis zur Bestandsleitung auf dem Grundstück 240/1.</p> <p>Der Grenzabstand zur möglichen Bebauung auf Höhe des Flurstückes 243 ist im Bebauungsplan mit 5 m eingetragen. Zur Umsetzung von Baumaßnahmen am Hochbehälter und für die o. g. Umverlegung der Leitung des Zweckverbandes ist dieser Abstand notwendig. Großkronige Bepflanzungen sollten dort untersagt werden. Der Zweckverband beabsichtigt die Sicherung der Beanspruchung des an die Flurstückgrenze 243 angrenzenden Grundstückes möglichst auf einer Breite von 5 m.</p> <p>Die Abmessung des unterirdischen Hochbehälters (derzeit nur Betriebsgebäude) sollte aufgenommen werden. Die entsprechenden Pläne lassen wir dem Planungsbüro zukommen.</p> <p>Im Bereich des Flurstückes 258 verläuft entlang der Westgrenze eine Wasserleitung. Für diese und den Schutzstreifen soll eine dingliche Sicherung mit dem Eigentümer vereinbart werden.</p> <p>Im Ostteil des Flurstückes 259 befindet sich eine stillgelegte Altleitung mit Steuerkabel. Im Bereich der dort vorgesehenen Bebauung würden Steuerkabel und Altleitung ausgebaut. Der Zweckverband würde den Aufwand übernehmen. Der Rückbau sollte mit den Erschließungsarbeiten erfolgen; spätestens jedoch vor der Bebauung.</p> <p><b>Wasserschutzgebiet</b></p> <p>Die Bebauung nördlich der Südgrenze des Flurstückes 267/2 (Straße) liegt innerhalb der Zone III (fachtechnische Abgrenzung) des Wasserschutzgebietes „Bei der Menzlesmühle“. Das Merkblatt Bauen in „Wasserschutzgebieten Zone III“ ist Anlage des Textteils des Bebauungsplanes. Mit Einhaltung der im Merkblatt aufgeführten Vorgaben ist von einem ausreichenden Schutz des Trinkwassers, das der Zweckverband im Umfeld der Menzlesmühle entnimmt, auszugehen.</p> <p><b>Versorgung</b></p> <p>Für eine Bebauung mit Erd- und einem Obergeschoß kann für den <u>Normalbetrieb</u> ein nach W 400-1 ausreichender Versorgungsdruck (2,35 bar) bereitgestellt werden. Für eine darüber hinausgehende höhere Bebauung ist eine häusliche Druckerhöhungsanlage notwendig. Der Standort „Im Feldle“ ist innerhalb des Wasserverteilungsnetzes eine ausgeprägte Hochlage. Nach dem DVGVV-Arbeitsblatt VV 400-1 (10.1.3 Versorgungsdruck) ist an solch höchstgelegenen Entnahmestellen ein Druckabfall bis 0,5 bar während der Zeit des Spitzenverbrauches (kurzzeitig) nicht immer vermeidbar. Wenn eine Haustechnik eingebaut wird, die einen konstanten Mindestdruck von &gt; 0,5 bar benötigen, ist vom Ei-</p>	<p>Die bestehenden Wasserleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Auf Flst. 258 und 243/2 wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Wirksamkeit bedürfen diese noch der dinglichen Sicherung in den jeweiligen Grundbüchern.</p> <p>Bestandsvermessung bzw. detaillierte Pläne liegen noch nicht vor.</p> <p>Leitungsrecht wurde aufgenommen. Eine Vereinbarung und dingliche Sicherung im Grundbuch ist noch erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bekannt. Merkblatt des Landratsamtes ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p>Kenntnisnahme Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

<p>gentümer/Anschlussnehmer ebenso eine häusliche Druckerhöhungsanlage vorzusehen.</p> <p>Der Anschluss der Grundstücke hat an die Leitung, die vom Wasserturm Kaisersbach kommt, zu erfolgen. Der Versorgungsdruck vom Wasserturm Kaisersbach wird durch einen Druckminderer bei Kaisersbach-Gehren reduziert. Bei einem Ausfall dieser im Netz vorhandenen Druckregelarmaturen sind Druckanstiege bis über 6 bar möglich, weshalb bei Neuanlagen Hausdruckminderer einzubauen sind.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p><b>Bebauungsplan Cronhütte „Panoramaweg“</b></p> <p>Der Leitungsplan (Anlage 2) im Bereich der Grundstücke südlich des Panoramaweges ist angehängt.</p> <p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 48/1 und 48/3 verläuft eine stillgelegte Altleitung. Liegt diese im öffentlichen Bereich oder der Straße kann sie dort verbleiben. Bei einer Lage in den Baugrundstücken ist die Leitung im Zuge der Erschließung jedoch spätestens mit Bebauung der Grundstücke rückzubauen. Der Zweckverband wird die in Betrieb befindliche Leitung innerhalb der Flst. Nr. 48/1 und 48/3 dinglich sichern.</p> <p>Versorgung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehenden Wasserleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Auf Flst. 48/1 und 48/3 wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Wirksamkeit bedürfen diese noch der dinglichen Sicherung in den jeweiligen Grundbüchern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Grundstücke 264, 48/1 und 48/3 sind für einen ausreichenden und konstanten Versorgungsdruck an die Leitung der Gemeinde Kaisersbach (Endet Gebäude 42 Gaststätte Josefle) anzuschließen. Details sind mit der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Für die weiter östlich gelegenen Grundstücke 48/1 und 48/3 liegt der Ruhedruck in der Leitung des Zweckverbandes (Lage entlang nördlichen Grundstücksgrenzen) bei 2,50 bar. Der Versorgungsdruck liegt niedriger wenn über diese Leitung Trinkwasser verteilt wird. Bei einem alternativen Anschluss an diese Leitung wären deshalb in Gebäuden Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Wir empfehlen den Einbau von Hausdruckminderern. Den erforderlichen Einbau von Hausdruckminderern und Druckerhöhungsanlagen bitten wir um Aufnahme in die Information an die Bauherren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
<p>Allgemeine Hinweise zu in Betrieb befindlichen Leitungen des Zweckverbandes:</p> <p>Für die Zugänglichkeit zu einer Wasserleitung dürfen in einem Schutzstreifen von 2 m links und rechts der Leitungsachse vom Eigentümer oder dritten Baulichkeiten nicht erstellt werden. Großkronige und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Schutzstreifen ebenso nicht zugelassen. Diese Vorgabe wird in die dingliche Sicherung der Leitung aufgenommen.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

**3 Landratsamt Rems-Murr-Kreis**

(31.07.2019)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Baurechtsamt</b></p> <p>zu Ziffer 1.2 des Textteils:</p> <p>Die dingliche und vertragliche Sicherung einer Ersatzfläche ist gegenüber der Gemeinde und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz einzugehen – nicht gegenüber der Baurechtsbehörde. Der letzte Satz bei Ziffer 1.2 sollte mit einem Hinweis auf Ziffer 1.12 „Grünflächen“ versehen werden.</p> <p>zu Ziffer 1.3.1 des Textteils:</p> <p>Für Ersatzbauten bestehenden Gebäude im Feldle sind Ausnahmen für Trauf- und die Gebäudehöhen (Punkt 1.3.1 Seite 6) vorgesehen, ebenso für Dächer (Punkt 2.1.1, Seite 11). Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, auch bei Ersatzbauten die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten, zumal die Ausnahmen nur „zugelassen werden können“ und eine Ausnahme für die Trauf- und Gebäudehöhen das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 BauGB erforderlich macht. Ausnahmen, Abweichungen und/oder Befreiungen können auch ohne eine entsprechende Formulierung im Bebauungsplan beantragt und im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baurechtsbehörde, erteilt werden. Die Erstellung eines Bebauungsplans bedeutet für die bestehenden Gebäude keinen Angriff in den Bestandschutz. Es wird empfohlen die Ausnahmen für bestehende Gebäude zu streichen.</p> <p>Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) dürfen eine Gebäudehöhe von 4,00 m haben. Hier ist ein Verweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. § 5 und § 6 (insbesondere § 6 Abs. 1 Nr. 2) Landesbauordnung aufzunehmen.</p> <p>In Ziffer 1.8 a wird außerdem eine Höhe bis zu 3,00 m für oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen festgesetzt, was widersprüchlich zu der Festsetzung von 4,0 m Höhe in Ziffer 1.3.1 ist.</p> <p>Es wird vorgeschlagen den entsprechenden Absatz in Ziffer 1.3.1 wie folgt zu formulieren:</p>	<p>Der Textteil wurde entsprechend redaktionell angepasst / ergänzt.</p> <p>Auf die Ausnahmeregelungen wurde verzichtet, der Textteil entsprechend angepasst.</p> <p>Garagen können auch mit einem Satteldach errichtet werden, hier greift dann die Regelung z.B. für die Firsthöhe außerhalb des Baufensters. Ein Hinweis auf die Abstandsflächenregelungen für Grenzgaragen wurde aufgenommen.</p> <p>Die Höhenbeschränkung für Nebenanlagen unter Ziff. 1.3.1 wurde gestrichen, da diese bei den Nebenanlagen geregelt ist.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Abstandsflächen für Grenzgaragen wurde aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



<p>„Garagen und Carports, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) dürfen eine Höhe von 4,0 m, bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblichen festgesetzten Bezugshöhen (BZH), nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach § 5 und § 6 Landesbauordnung sind einzuhalten.“</p> <p>zu Ziffer 1.8 b des Textteils:</p> <p>Unter „Sonstige Nebenanlagen“ werden auch Terrassen aufgezählt. Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen Teil der Hauptanlage sind, für die eine gesonderte Festsetzung vorgesehen werden sollte.</p> <p>Hierzu einen Auszug aus dem Kommentar Fickert/Fieseler zu § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, Randnummer 10:  „...Diese strikte Vorschrift erfasst alle Anlagen, soweit sie nicht bereits Hauptanlagen sind. Auch die besonders zu begünstigenden Balkone, Loggien und Terrassen unterliegen – weil nicht besonders aufgeführt – als Teile der Hauptanlagen nunmehr der Anrechnung.“</p> <p>Sollte eine Überschreitung des Baufensters mit Terrassen zulässig sein, ist festzusetzen um viele Meter und auf welcher Länge Terrassen die Baufenster überschreiten dürfen.</p> <p>zu Ziffer 1.12 des Textteils:</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind keine Grünflächen eingetragen. Auf Ziffer 1.2 sollte hingewiesen werden.</p> <p>zu Ziffer 1.13 des Textteils:</p> <p>In Ziffer 1.13 a) zweiter Spiegelstrich und Ziffer 2.1.1 a) sind für Garagen und Carports unterschiedliche Dachneigungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt.</p> <p>zu Ziffer 1.14 des Textteils:</p> <p>Pflanzgebotsflächen:</p> <p>Anstelle der Formulierung:</p> <p>„In den Pflanzgebotsflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern alle sonstigen baulichen Anlagen (Gebäude, Schuppen, Stellplätze, Terrassen, Überdachungen, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen etc.) nicht zulässig.“</p> <p>wird folgende Formulierung vorgeschlagen:</p> <p>„In den Pflanzgebotsflächen sind nur offene Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen, sind</p>	<p>Terrassen wurden aus der Aufzählung der Nebenanlagen gestrichen.</p> <p>Bekannt.</p> <p>Die Baufenster sind großzügig festgelegt, eine grundsätzliche Überschreitung der Baufenster mit Terrassen ist nicht erforderlich.</p> <p>Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Regelung wurde angepasst.</p> <p>Einschränkung auf offene Einfriedungen wurde übernommen.</p> <p>Ein Verweis auf weitere Festsetzungen ist nicht erforderlich und erhöht i.d.R. die Übersichtlichkeit</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

<p>unzulässig. Zu den zulässigen Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern wird auf Ziffer 2.3.3 verwiesen.</p> <p>Zu Ziffer 2.2. des Textteils:</p> <p>Folgende Formulierung wird vorgeschlagen:</p> <p>Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)          „Werbeanlagen auf Dächern und Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstücks um max. 2.5 m überragen.          Es ist nur eine Werbeanlage je Baugrundstück bis max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.“</p> <p>Zu Ziffer 2.6 des Textteils, letzter Satz:</p> <p>Folgende Formulierung wird vorgeschlagen:</p> <p>„Gefangene Stellplätze können nicht als notwendige Stellplätze im Sinne des § 37 LBO angerechnet werden. Gefangene Stellplätze sind zum Beispiel: Zufahrten zu anderen Stellplätzen, Stauräume vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports),“</p> <p><b>Hinweis:</b>          Bitte senden Sie den rechtskräftigen 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, Tel. 07151/501-2083.</p>	<p>bzw. Praktikabilität nicht.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung ist inhaltlich identisch, zur deutlicheren Klarstellung wurde nebenstehende Formulierung übernommen.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung ist inhaltlich identisch, zur deutlicheren Klarstellung wurde nebenstehende Formulierung übernommen.</p> <p>Erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.</p>	
<p><b>b Amt für Umweltschutz</b></p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Artenschutz:          Laut artenschutzrechtlicher Konfliktanalyse sind Kartierarbeiten für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Tagfalter erforderlich. Aufgrund des Vorhandenseins von warmtrockenen Säumen kann nach unserer Auffassung auch das Vorkommen von Zauneidechsen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.          Die faunistische Bestandsaufnahme als artenschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage muss den Planungsträger in die Lage versetzen, die tatbestandlichen Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und mögliche Befreiungslagen zu überprüfen. Die Bestandsaufnahmen der vorliegenden Planung erfüllen diesen Zweck nicht, da o.g. Kartierungen bislang nicht vorliegen. Die Daten sind daher vor Satzungsbeschluss zu erheben.</p> <p>Alternativ wäre es zulässig, im Bebauungsplan verbindlich zu regeln, dass jeder Bauherr ein separates artenschutzrechtliches Verfahren durchzuführen hat. Dieses ist zwingend vor Baubeginn abzu-</p>	<p>Die bisher vorliegende Konfliktanalyse wurde zwischenzeitlich zu einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ausgearbeitet und auch Zauneidechsen (ohne Befund) mit untersucht.</p> <p>Die Regelung zur „Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>schließen. Eine solche Regelung ist derzeit in der Planung nicht enthalten.</p> <p>Hinweis: Faunistische Kartierungen können seitens der Naturschutzbehörde nur akzeptiert werden, wenn diese nach Stand der Technik durchgeführt werden. Entsprechende Erfassungsstandards sollten sich an den in NRW geltenden Vorgaben orientieren. Diese sind hier einsehbar: <a href="https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start">https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start</a></p> <p>NATURA 2000: Die artenschutzrechtliche Konfliktdanalyse erwähnt den begründeten Verdacht, dass Teile des Flst. 259 als magere Flachlandmähwiese einzustufen sind. Diese Wiesen stehen als FFH Lebensraumtyp unter Schutz. Da der nicht baumbestandene Bereich bisher diesbezüglich nicht überprüft wurde, ist diese Kartierung nachzuholen.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Bader, Tel. 07151 - 501 2585</p>	<p>im Textteil sieht genau dies vor, dass vor Baubeginn ein entsprechender und gesicherter Ausgleich zu erfolgen hat.</p> <p>Bekannt. Die saP wurde entsprechend ausgearbeitet und erfüllt selbstverständlich die üblichen Standards.</p> <p>Für den östlichen Bauplatz auf Flst. 259 sowie den Bauplatz auf Flst. 258 wurden bei mehreren Begehungen unzweifelhaft magere Flachlandmähwiesen festgestellt. Für den südlichen Teil von Flst. 264 besteht ein begründeter Verdacht auf eine magere Flachlandmähwiese. Dies konnte jedoch nicht abschließend ausgeräumt oder bestätigt werden, da dieser Bereich mehrfach kurz vor den hierfür erforderlichen Begehungen gemäht wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>Zu den beiden Teilbereichen "Panoramaweg" bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Bereich nördlich der Straße Im Feldle liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes "Bei der Menzlesmühle". Zu dem Bebauungsplan-Bereich „Im Feldle“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn bei der Bebauung der Grundstücke nördlich der Straße „Im Feldle“ das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" beachtet wird.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Krumwieg, Tel. 07151 - 501 2763</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abgrenzung des WSG ist nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten. Die Merkblätter sind als Anlage beigefügt.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Verfahren gemäß § 13 b BauGB handelt, bestehen keine Bedenken, sofern Folgendes beachtet wird:</p> <p>Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-</p>	<p>Die Belange des Bodenschutzes sind in der Begründung abgewogen und soweit als möglich</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Bilanzierung. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	berücksichtigt.	
<p>Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist bereits als Anlage dem Textteil beigelegt. Dies wird ausdrücklich begrüßt.</p>		
<p><b>Altlasten und Schadensfälle</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. In den beiden Planbereichen liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Für die Flächenkanalisation des Baugebietes ist nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag in zweifacher Ausfertigung ist 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.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Schaal, Tel. 07151 - 501 2760 und Frau Strohmaier, Tel. 07151 - 501 2454</p>		
<p><b>Gewässerbewirtschaftung</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme	-
<p><b>c Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die Belange der Landwirtschaft sollten anhand der Flurbilanz (<a href="http://www.flurbilanz.de">www.flurbilanz.de</a>) dargestellt werden.</p> <p>Bedenken, bzw. offene Fragen aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bzgl. der Erschließung der südlich an die geplanten Baugebiete angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen. Wie sollen diese Flächen zukünftig bewirtschaftet werden? Wie erfolgt die dauerhafte Sicherung der Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen?</p>	<p>Die Belange der Landwirtschaft sind in der Begründung abgewogen und soweit als möglich berücksichtigt. Eine Verwendung der gebührenpflichtigen Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung wird daher als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Durch die Planung und Ausweisung der Baumög-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Lindauer (Tel.: 07191 895 4221)</p> <p><b>d Amt für Vermessung und Flurneuerung</b> Es bestehen keine Bedenken</p> <p><b>e Kommunalamt</b> Es wird auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit den Bebauungsplänen "Im Feldle" und "Panoramaweg" werden Grundstücke (bzw. Teilflächen von Flurstücken), die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren, bebaubar. Damit werden diese Grundstücke beitragspflichtig im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (Anschlußbeiträge / Erschließungsbeiträge). Soweit die Beitragsfestsetzung nicht das gesamte Flurstück (Buchgrundstück) umfasst, ist eine genaue Abgrenzung der jeweils erschlossenen Teilflächen der (z.T. sehr großen) Grundstücke erforderlich. Es wird empfohlen, die Grundstückseigentümer über die Entstehung von Beiträgen im Vorfeld zu informieren.</li> <li>In Ziff. 1.3 der Begründung werden „... durch die vorhandenen Ortsstraßen erschlossenen Grundstücksteilen“ benannt. Es ist zu klären, ob es sich um „vorhandene Straße“ i.S. der Erschließungsbeitragsrechts handelt. Das dürfte bei den im Bebauungsplan eingetragenen „öffentlichen Verkehrsflächen“ in den meisten Fällen <u>nicht</u> zutreffen (Beispiel: Weg zur Erschließung beim neuen Bauplatz auf FSt. 264, Verbreiterung am Ende der Straße „Im Feldle“). Siehe hierzu die Formulierung bei Ziffer 1.10.3 der Begründung: „Im Bebauungsplan sind ... Verkehrsflächen ausgewiesen, die einen optionalen Ausbau der Verkehrsanlage bebauungsplanmäßig sichern sollen.“</li> <li>In der Begründung (Ziff. 1.10) wird mehrfach die Formulierung verwendet: „Eine gemeindliche Erschließung der Baugrundstücke ist (aktuell) nicht vorgesehen“. Damit ergeben sich folgende Fragen: =&gt;Wer ist verantwortlich für die Erschließung? (Wasser / Abwasser / Straße) =&gt;Wer führt die Erschließung aus? =&gt;Wer trägt die Kosten der Erschließung?</li> </ul>	<p>lichkeiten auf Teilflächen der bestehenden Grundstücke werden keine neuen Eigentumsverhältnisse angestrebt oder geschaffen. Die Grundstücke verbleiben unverändert im jeweiligen Eigentum, für eine Bebauung sind auch keine wesentlichen Grenzänderungen erforderlich. Sofern die Grundstücke bzw. Bauplätze durch den jeweiligen Eigentümer abgeteilt werden, obliegt eine Sicherung der Zufahrt bzw. Bewirtschaftbarkeit dieser Restflächen auch diesem.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bekannt. Die Eigentümer werden über die Beitragspflicht informiert.</p> <p>Bei einem bebauungsplankonformen Ausbau der Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass die Anlieger satzungsgemäße Erschließungsbeiträge leisten müssen. Durch die Planung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan entsteht noch keine Beitragspflicht.</p> <p>Alle Baugrundstücke liegen aktuell an vorhandenen Straßen, womit deren straßentechnische Erschließung aktuell auch ohne Ausbau gesichert ist. Ein evtl. späterer Straßenausbau wird von der Gemeinde vorgenommen und mittels Erschließungsbeiträgen mit den Anliegern abgerechnet.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

	Die Herstellung der ordnungs- und satzungsgemäßen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen obliegen den jeweiligen Bauherren, die auch deren Kosten zu tragen haben. Eine ggf. zusätzliche Beitragspflicht bleibt davon unberührt.	
--	---	--

#### 4 Regierungspräsidien

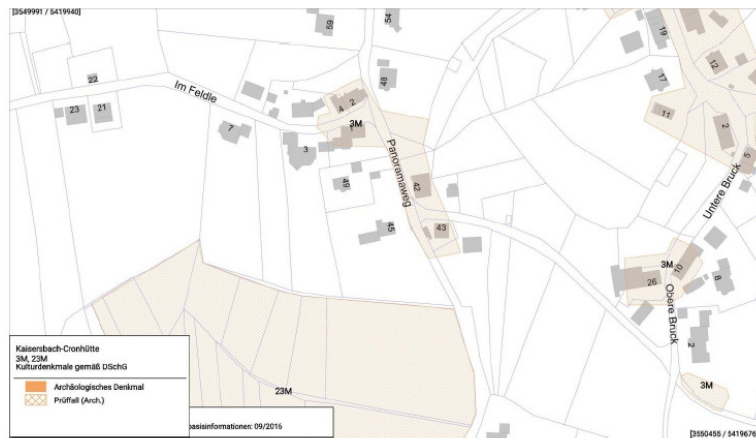
Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a RP Stuttgart</b> (29.07.2019)</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aufgrund des bestehenden gemeindlichen Bedarfs an Wohnbaufläche ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken geplant. Für die jeweiligen Baugrundstücke sind bereits Bauvoranfragen eingereicht worden.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets „Im Feldle“ befindet sich in dem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart 2009. <i>Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der südliche Teil des Plangebiets „Panoramaweg“ liegt in dem Randbereich des Regionalen Grünzugs „G 20“ nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009. <i>Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen.</i></p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Angesichts der ganz randlichen Inanspruchnahme kann die Planung an dieser Stelle als abschließende Ausformung des Regionalen Grünzugs mitgetragen werden.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 in Kaisersbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne beim Wohnbau eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) nicht zu erwarten und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterung der baulichen Nutzungen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung bzw. zur Schließung von Baulücken entlang vorhandener Erschließungsstraßen innerhalb der weitläufigen Ortslage der Cronhütte und der randlichen Inanspruchnahme des Grünzuges werden die Belange der Regionalplanung nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen hierbei jedoch</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Denkmalpflege**

Innerhalb oder randlich der Planbereiche werden folgende Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt:

- Historischer Siedlungskern Kaisersbach-Cronhütte (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 3M)
- Abgegangene Siedlung und abgegangene Glashütte? (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 23M)

Auf die Kartierung der archäologischen Relevanzbereiche wird verwiesen.



gem. den Vorgaben des Ministeriums entsprechender berücksichtigt werden.  
 Eine Verdichtung von 50 Einwohnern pro Hektar (z.B. durch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser) ist für den kleinen Teilort Cronhütte mit seiner weitläufigen und langgezogenen Bebauung entlang weniger Straßen und den landwirtschaftlichen Strukturen in keinsten Weise vertretbar bzw. in dieses Gefüge und das Dorf- und Landschaftsbild integrierbar.  
 Daher wird die geplante Verdichtung als sachgerecht und ausgewogen erachtet.

Kenntnisnahme

-



<p>Cronhütte ist im Jahr 1535 als Standort einer im Besitz von Kloster Lorch befindlichen Glashütte erstmals urkundlich belegt. Die zugehörige Ansiedlung wird 1542 als mit mehr als 25 Gebäuden bestanden erwähnt. Weiterhin sind archäologische Funde und Befunde bekannt die ein weit älteres Siedlungswesen oder eine Vorgängersiedlung früh- bzw. hochmittelalterlicher Zeit anzeigen. Ausdehnung und Ausprägung der älteren Siedlung, sowie der abgegangenen Glashütte müssen als bislang nicht hinreichend abgesichert gelten.</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen und darüber hinaus sind daher archäologische Befunde und Funde der örtlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der Sachkultur des Mittelalters und der frühen Neuzeit in nicht tiefgreifend gestörten Arealen zu erwarten bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.</p> <p>Zur Berücksichtigung dieser gegebenenfalls berührten Belange wird zunächst gebeten die Planungsunterlagen (Textteil Punkt 3.7; Begründung Punkt 1.7) nachrichtlich um die mitgeteilten Informationen zum Schutzgut zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus sind nach Prüfung der Unterlagen für die vorliegenden Planungen keine erheblichen Bedenken geltend zu machen.</p> <p>Aus den oben angeführten Gründen wird jedoch ausdrücklich auf die Einhaltung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die auch in Baugenehmigung(en) übernommen werden sollen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für Rückfragen wenden sie sich bitte an Herrn Dr. Gerhard Schneider, Tel.: 071/90445169, E-Mail: gerhard.schneider@rps.bwl.de.</p> <p><b>Hinweise</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise im Textteil sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurde im Textteil ergänzt.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>
<p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter</p>	<p>Bekannt.</p> <p>Erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>		Erfolgt.
<p><b>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (23.07.2019)</p> <p><b>Allgemeine Angaben</b></p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsho- rizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchun- gen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutra- gen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Be-</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keintrag</p> <p>Hinweise wurden in die Begründung übernom- men.</p> <p>Keintrag</p> <p>Keintrag</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p>

<p>denken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Verkehrswege „Im Feldle“ und "Panoramaweg" sowie die Bereiche nördlich davon liegen im fach-technisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet "bei der Menlesmühle" (Lubw-Nr. 119-351). Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Bekannt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	---	-------------------------------------

## 5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Verband Region Stuttgart</b> (30.07.2019)</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramaweg“ tangiert einen Regionalen Grünzug. 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 daher mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich abschließend ausgeformt.</p> <p>Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Feldle“ im nördlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen fest. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.</p> <p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für die Plangebiete Landwirtschaftliche Flächen dar. Durch die Planung entsteht somit ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,45 ha, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist. Auf Grund dessen ist die neu entstehende Wohnbaufläche bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p>Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Kaisersbach mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar vor. Dieser Wert ist den weiterführenden Planungen zu Grunde zu legen.</p>	<p>Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterung der baulichen Nutzungen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung bzw. zur Schließung von Baulücken entlang vorhandener Erschließungsstraßen innerhalb der weitläufigen Ortslage der Cronhütte und der randlichen Inanspruchnahme des Grünzuges werden die Belange der Regionalplanung nicht wesentlich beeinträchtigt</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) nicht zu erwarten und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen hierbei jedoch gem. den Vorgaben des Ministeriums entsprechender berücksichtigt werden. Eine Verdichtung von 50 Einwohnern pro Hektar (z.B. durch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser) ist für den kleinen Teilort Cronhütte mit seiner weitläufigen und langgezogenen Bebauung entlang weniger Straßen und den landwirtschaftlichen Strukturen in keinsten Weise vertretbar bzw. in</p>	<p>Kenntnisnahmen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Zur Vermeidung künftiger Baulücken und untergenutzter Flächen wird empfohlen, im weiteren Verfahren die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planungen der Deckung eines konkreten innerörtlichen Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen.</p> <p>Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>dieses Gefüge und das Dorf- und Landschaftsbild integrierbar. Daher wird die geplante Verdichtung als sachgerecht und ausgewogen erachtet.</p> <p>Die Gemeinde wird mit den Grundstückseigentümern vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Kaufverträge über die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie Bauverpflichtungen abschließen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--	--

**6 Sonstige**

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine		-

## II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>a Einwendung A</b> (06.08.2019)</p> <p>wie Sie wissen, gehören wir zu den (zukünftigen) Bauherren in Cronhütte und möchten uns deshalb aktiv an den Bebauungsplänen beteiligen. Für uns würde ein Traum in Erfüllung gehen, wenn wir nach abschließender Umweltprüfung etc. unser Häuschen auf Flurstück 264 bauen dürften.</p> <p>Zuerst einmal möchten wir uns bei Ihnen für Ihren intensiven Einsatz zur Schaffung von neuem Wohnraum in Cronhütte bedanken. Nichts desto trotz haben wir einige Anregungen zu den Bebauungsplänen, welche Sie nachstehend gelistet vorfinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zu Abschnitt 1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> In o.g. Abschnitt, unter Punkt a) wird aufgeführt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carport bis einschließlich 10° Dachneigung zumindest 80% dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Da stellt sich uns die Frage: dürfen Garagen etc. auch überbaut werden bzw. als Terrasse/Balkon genutzt werden? Falls nicht, bitten wir Sie dies im Bebauungsplan aufzunehmen.</li> <li>• <b>zu Abschnitt 2.1.1 Dächer</b> In o.g. Abschnitt unter Punkt c) wird auf die Dachgaubensatzung der Gemeinde Kaisersbach verwiesen. Wie in der Gemeinderatssitzung im Mai 2019 bereits vom Gemeinde-</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt, ein Ausgleich für den Eingriff in die Natur erfolgt dadurch nicht, wodurch die geplanten Bebauungen bereits privilegiert und von erheblichen Aufwendungen entlastet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen überschaubaren Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen kompensieren den tatsächlichen Eingriff nur zu einem sehr geringen Teil und werden daher als zwingend notwendig erachtet und sollten auf jeden Fall umgesetzt werden. Eine extensive Dachbegrünung kommt dem Wasserhaushalt, Pflanzen, Blumen, Insekten, Vögeln sowie dem Mikroklima im und außerhalb der Gebäude zugute und hat daher eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion. Aufgrund der Südhanglage des Baugrundstückes und der Erschließung von Nordosten werden auch Dachterrassen auf Garagen wie im Süden oder Westen oder im UG des Gebäudes planerisch als nicht sinnvoll erachtet, weshalb die Festsetzung mit einer Begrünung von 75 % der Flachdächer so beibehalten werden sollte.</p> <p>Die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Kaisersbach hat sich bewährt und zu einem harmonischen Dorfbild und einer ausgezeichneten Einpassung in die Landschaft des Welzheimer Waldes geführt.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die bisherigen Festsetzungen zur Dachbegrünung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p> <p>Änderungen in der Dachgaubensatzung werden nicht vorge-</p>

<p>rat angestoßen, würden wir eine Überprüfung und Aktualisierung der Dachgaubensatzung hinsichtlich heutigen (modernen) Baustandards befürworten.</p> <p>In o.g. Abschnitt unter Punkt d) wird festgehalten, dass nur Dachziegel in naturroten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden dürfen. Wir bitten auch hier um Anpassung an heutige Baustandards, z.B. Ergänzung der Farben Anthrazit, Grau, Schwarz. Diese Dachziegelfarben sind bereits in Cronhütte vertreten. Zudem ist bei der Installation einer Solar- bzw. PV-Anlage ein Großteil des Daches sowieso schwarz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zu Abschnitt 2.1.2 Fassaden</b> Hier stellt sich die Frage, wie ortstypische Farben definiert werden? In Cronhütte gibt es bereits diverse Fassadenfarben (von Gelb, bis Rot über Blau und Weiß). <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Abschnitt 3.1. ebenso von ortstypischen Materialien bei der Fassadenverkleidung gesprochen. Um welche Materialien handelt es sich hier? Sind z.B. Klinkersteine für einen Teil der Fassade zulässig?</p></li> <li>• <b>Weitere Anmerkungen</b> Unser Flurstück 264 scheint nach aktueller Einschätzung eine Flachlandmähwiese nach FFH-Lebensraumtyp 6510 zu sein. Wir haben bereits alle möglichen Wiesen, die im Familienbesitz sind, als mögliche Ausgleichsflächen vorgeschlagen. Es kann sein, dass diese Flächen bereits Flachlandmähwiesen sind und nicht als Ausgleichsflächen dienen können. Welche Möglichkeiten bestehen dennoch um Flurstück 264 bebauen zu dürfen? Gibt es Alternativen/ Vorschläge seitens der Gemeinde?</li> </ul> <p>Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und hoffen auf ein positives Ergebnis. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Sie lässt den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Gestaltung und der Größe von Dachaufbauten und unterbindet wirksam verunstaltende Auswüchse.</p> <p>Die Anregung ist begründet und wird entsprochen. Anthrazitfarbene Farbtöne werden als Dachfarbe zusätzlich zugelassen.</p> <p>Die geplanten Bebauungen liegen allesamt in exponierten Lagen mit einer erheblichen Fernwirkung und daher auch einer erheblichen Auswirkung auf das sensible Orts- und Landschaftsbild am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Welzheimer Wald“, weshalb ein besonderer Wert auf das Einfügen der neuen Gebäude gelegt und nicht allen kurzfristigen Modeerscheinungen bzw. Sonderwünschen einzelner gefolgt werden sollte.</p> <p>Für ein erfolgreiches Naherholungsziel / Tourismus ist ein authentisches Erscheinungsbild unabdingbar notwendig, weshalb eine Beschränkung auf ortsübliche Farben und Materialien als Mindeststandard beibehalten werden sollte. Klinkerfassaden ist eine typisch norddeutsche Bauweise und im Welzheimer Wald als nicht ortsüblich anzusehen. Üblich für den Welzheimer sind verputzte Wände, Fachwerkhäuser und ggf. einzelne Backsteinwände.</p> <p>Da es sich bei den Bauwünschen ausschließlich um Privatinteressen handelt, die grundsätzlich von der Gemeinde unterstützt werden, sind aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes aber alle dafür anfallenden Kosten und Aufwendungen, Ausgleichsmaßnahmen auch von den Begünstigten (Bauherren) selbst zu tragen bzw. beizubringen. Hierzu zählt ggf. auch der Erwerb einer geeigneten Fläche durch den Eigentümer / Bauwilligen, falls direkt keine Fläche zur Verfügung steht. Die Gemeinde verfügt auch nicht über einen Vorrat an Ausgleichsflächen bzw. benötigt diese für eigene Baugebietsentwicklungen und kann diese daher nicht für einzelne Privatzwecke zur Verfügung stellen.</p>	<p>nommen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften werden auch anthrazitfarbene Dachziegel zugelassen.</p> <p>Unübliche und verunstaltende Gestaltungen und Farben und Materialien bleiben ausgeschlossen.</p>
---	---	--