

Gemeinde Urbach

**Bebauungsplan**  
**Nr. 172 „Beckengasse / Marktweg“**

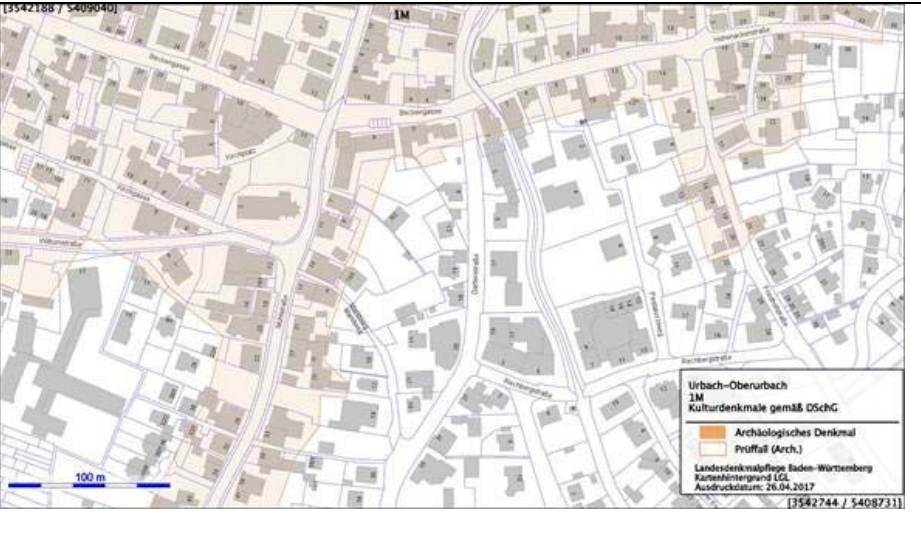
**Auf Seiten 11 und 12 ergänzte Fassung**

**Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen**

**im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 10.04.2017 bis 08.05.2017.**

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
-----	---------	---------------------------	-----------------------------------

**Folgende beteiligte Behörden und / oder sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab**

1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 27.04.2017</p>	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege</b> Innerhalb des Geltungsraums, werden mit dem <b>mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern Oberurbach</b> (Prüffall 1M) archäologische Verdachtsflächen, bzw. Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Die nach landesgeschichtlicher Auffassung wohl in die sog. jüngere Ausbauzeit (9.-12. Jahrhundert) zurückreichende mittelalterliche Besiedlung Oberurbachs wird erstmals im Jahr 1181 über den sich nach Urbach nennenden Ortsadel indirekt urkundlich fassbar. Der Berücksichtigung und Dokumentation archäologischer Quellen – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - welche Auskunft über die anderweitig nicht belegbare frühe Besiedlungsgeschichte geben können, kommt daher gegebenenfalls besondere heimatgeschichtliche Bedeutung zu. Auf die nachstehende Kartierung der betroffenen archäologischen Relevanzräume wird verwiesen.</p>	
			
		<p>Wir bitten zunächst um nachrichtliche Übernahme der bezeichneten archäologischen Verdachtsflächen in die Planungsunterlagen und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (C. Hinweise, Punkt 4) durch die vorgenannten Informationen.</p>	<p>Im Textteil wird der Hinweis C.4 ergänzt: „ Innerhalb des Geltungsraums werden mit dem mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern Oberurbach (Prüffall 1M) archäologische Verdachtsflächen, bzw. Be-</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Nach Prüfung der Planunterlagen ist aufgrund der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Eingriffe leider mit fortgeschrittenen Verlusten archäologischer Substanz zu rechnen. Weiterhin sind aber innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Relevanzgebiets Bodenerkunden zur mittelalterlichen, frühneuzeitlichen und neuzeitlichen Besiedlungs-, und Wirtschaftsgeschichte, sowie der örtlichen Sachkultur nicht grundsätzlich auszuschließen. Dies umfasst auch die bislang von Bebauung nicht oder nicht tiefgreifend gestörten rückwärtigen Gartengrundstücke zwischen Marktweg und Beckengasse, für die zwar bislang keine Kenntnis archäologischer Funde und Befunde vorliegen, die jedoch insgesamt in engem siedlungstopographischem Bezug zum anliegenden historischen Ortskern Oberurbachs zu sehen sind.</p> <p>Nach dem Vorgenannten können aus bodendenkmalpflegerischer Sicht Bedenken daher unter Berücksichtigung von Auflagen zurückgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird nochmals ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zum Umgang mit bislang unentdeckt gebliebenen Kulturdenkmälern hingewiesen (bereits in den Textteil eingegangen).</li> <li>- Entsprechende Hinweise sollen im Wortlaut auch in Baugenehmigungen übernommen finden. Bauleitungen und ausführende Bauunternehmen sind schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.</li> </ul>	<p>lange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt.  Der Berücksichtigung und Dokumentation archäologischer Quellen – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - welche Auskunft über die anderweitig nicht belegbare frühe Besiedlungsgeschichte geben können, kommt daher gegebenenfalls besondere heimatgeschichtliche Bedeutung zu. Auf die nachstehende Kartierung der betroffenen archäologischen Relevanzräume wird verwiesen.“</p> <p>Die Karte wird im Textteil eingefügt.</p> <p>Der seitherige Hinweis wird wie folgt geändert:  „Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (z.B. Landratsamt Rems-Murr-Kreis) anzuzeigen....“</p>
	RP Stuttgart Schreiben vom 08.05.2017	<p><b>Raumordnung</b>  Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Unter Punkt 6 Städtebauliche Zielsetzungen der Begründung ist der Sachverhalt der flächensparenden Innenentwicklung hinreichend erläutert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
2	Landratsamt Rems-Murr-Kreis Schreiben vom 04.05.2017	<p><b><u>1. Baurechtsamt</u></b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
		<p><b><u>2. Amt für Umweltschutz</u></b>   <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>            Es bestehen keine Bedenken.            Artenschutzbelange werden ausreichend in der Planung berücksichtigt. Werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Rundungszeiten und Baufeldfreimachung) sowie die vorgezogenen CEF-Maßnahmen C1 verbindlich umgesetzt, werden nach Angaben des Fachgutachtens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.</p>	Kenntnisnahme
		<p><b>Immissionsschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
		<p><b>Grundwasserschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
		<p><b>Bodenschutz</b>            Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans auf Flächen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).             Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.             Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" wird im Textteil verwiesen. Die Inhalte sind zu beachten.</p>	Kenntnisnahme
		<p><b>Altlasten und Schadensfälle</b> Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b>  Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer geleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hinweise: Starkregenereignisse und die damit verbundenen hohen Schäden rücken immer stärker ins Blickfeld des öffentlichen Interesses. Auch in Zukunft ist infolge der Klimaerwärmung mit einer Zunahme von extremen Niederschlagsereignissen zu rechnen. Daher stellt sich gerade auch aus kommunaler Sicht die Frage, was getan werden kann, um entsprechende Schäden in Zukunft zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Für ein individuelles Beratungsangebot zum Starkregenrisikomanagement stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu können Sie sich an Herrn Robert Kellner (Tel. 07151/501-2758, E-Mail: r.kellner@rems-murr-kreis.de) wenden.</p>	<p>Aufgrund der Innerortslage und der natürlichen Topografie kommt weder eine offene Entwässerung noch eine Versickerung infrage. Darüber hinaus sind für einzelne befestigte Grundstücksflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.</p>
		<p><b>Gewässerbewirtschaftung</b>  Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b>  Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der nordöstliche Planbereich teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) des Urbachs überschwemmt (vgl. Anlage). Eine größere Teilfläche des Planbereiches wird bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Die Errichtung baulicher Anlagen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im HQ100 überschwemmten Bereich bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hierauf wird bereits in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hingewiesen. Auch eine nachrichtliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes liegt vor. Bei Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p><b><u>3. Straßenbauamt</u></b></p> <p>Die zwei eng historischen Verbindungswege zur Mülhstraße mit einer befahrenen Fahrbahnbreite von 3 Metern sollen als Mischfläche für Anliegerverkehr, für Fußgänger und für Müll- und Notfahrzeuge festgesetzt werden. Dies stellt ggfs. eine Gefahr für Fußgänger und Radverkehr dar.</p> <p>Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese als Abkürzung dauerhaft von den Anwohnern benutzt werden, sollte hier keine bloße Regelung über Verkehrszeichen (z.B. Schild Anlieger frei) angedacht werden, sondern eine bauliche Lösung, beispielsweise durch verschlossene Poller mit der Möglichkeit durch Entfernung für Müll- und Notfahrzeuge, favorisiert werden. Falls die Anbindung überhaupt notwendig, ggfs. kann auch eine Erschließung über Osten anstatt Westen geplant werden.</p> <p>Nach dem Planentwurf wird davon ausgegangen, dass der bestehende Marktweg zu Beginn, in der Fortführung zur Straße A, ausgebaut wird und eine Mindestbreite von 5,50 Metern aufweist. Somit würde kein gesetzliches Halt- und Parkverbot bestehen.</p> <p>Die Straße A weist hingegen dem Plan keine 5,50 Meter Breite aus, weshalb ein gesetzliches Halte- und Parkverbot besteht. Angesichts eines evtl. Parkdrucks aufgrund der neu geschaffenen Wohneinheiten ist hier mit Problemen zu rechnen. Dies ist ebenfalls zu berücksichtigen. Auch der Wendehammer ist knapp dimensioniert und ist zu überdenken. Hinsichtlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zu bedenken, dass es zu Mehrverkehr über die Beckengasse kommt und ggfs. mit den Stellplätzen des Altenheims kollidiert.</p> <p>Hinsichtlich der Anlagen von Garagen und Stellplätzen wird auf die Einhaltung der Garagenverordnung verwiesen.</p>	<p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Straße A ist eine reine Anlieger-Stichstraße, also ohne Durchgangs- oder Fremdverkehr. Es werden ca. 10 neue Wohneinheiten erschlossen. Die dazu notwendigen Stellplätze müssen gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde (1 Stp für WE &lt; 50 m<sup>2</sup>, 1,5 Stp für WE &lt; 120 m<sup>2</sup> und 2 Stp für WE &gt; 120 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Alles Weitere ist eine Frage späterer verkehrsrechtlicher Regelung.</p> <p>Die Wendefläche soll nicht überdimensioniert sein, sondern den Mindestanforderungen für PKW entsprechen, was sie tut.</p> <p>Die Stellplätze des Altenheims bleiben erhalten.</p> <p>Diese Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
3	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 02.05.2017	Im Rahmen der Innenentwicklung soll im Kernbereich von Urbach innerörtliches Wohnen entstehen, womit das Gebiet maßvoll nachverdichtet wird. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Wir bitten Sie darum, uns künftig die Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung digital unter <a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a> zukommen zu lassen.	Kenntnisnahme

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
-----	---------	---------------------------	-----------------------------------

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind**

4	<p>Fachverwaltung für Grundbesitz und Wohnungseigentum GmbH Schreiben vom 26.04.2017</p>	<p>Wir sind als Verwaltung der Liegenschaft Beckengasse 9, Urbach bestellt und möchten im Namen der Eigentümergemeinschaft Stellungnahme zu Ihrem Bebauungsplan Nr. 172 „Beckengasse/Marktweg“ nehmen. Wir bitten um zwei kleine Änderungen Ihres Bebauungsplans</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die EFH des Hauses D liegt bei einer Höhe von 271m, somit müssen Sie das bestehende Grundstück noch um einen Meter anheben. Daher stellen wir den Antrag diese EFH vom Haus D auf 270 m abzusenken. Dann wäre der Weg 1 von der Mühlstraße nicht mehr so steil und die Terrassenplätze Ostseite nicht so beeinträchtigt.</li> <li>2. Der Weg 1 wurde als Mischfläche gekennzeichnet, somit kann man diesen Weg auch befahren. Wir stellen den Antrag diesen Weg 1 zum reinen Gehweg oder als Notweg mit Poller auszuweisen.</li> </ol>	<p>Die Höhenlage der geplanten Straße – und damit des Weges 1 – ist aus technischen Gründen (Entwässerung, bestehende Zufahrten und Garagen) notwendig. Die EFH für das Gebäude im Baufenster D entspricht etwa der dort geplanten Straßenhöhe. Die TG-Zufahrt von Norden liegt auf Geländeneiveau. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine längere Zufahrtsrampe und somit eine Absenkung des Gebäudes nicht möglich.</p> <p>Die Fläche soll im Ausnahmefall befahrbar sein; weitere Nutzungseinschränkungen müssen später durch verkehrsrechtliche Maßnahmen erfolgen.</p>
5	<p>Liselotte Baumgärtner Schreiben vom 28.04.2017</p>	<p>Zwischen den Gebäuden Beckengasse 3 und 9 ist die Zufahrt für das Gebäude D geplant. Bei den Gebäuden Beckengasse 3 und 9 sind an der Zufahrt die Gebäudegrenzen und Grundstücksgrenzen deckungsgleich. Das Gebäude Beckengasse 9 hat sogar Fenster an der Gebäudeseite zur Zufahrt. Im obengenannten Bebauungsplan ist die Baugrenze des Gebäudes Beckengasse 9 identisch mit der Grundstücksgrenze. Für das Gebäude Beckengasse 3 ist die Baugrenze 2,5 m innerhalb der Grundstücksgrenze. Für das Gebäude Beckengasse 3 sollte die westliche Baugrenze analog des Gebäude Beckengasse 9 angepasst werden bzw. dem Istzustand angepasst werden.</p>	<p>Das Gebäude Beckengasse 9 (Betr. Wohnen) wurde an der Beckengasse in Grenzbauweise errichtet. Aufgrund der beidseitig vom Weg zulässigen Wand- und Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich ein hinreichender Gebäudeabstand notwendig, auch im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse. Für die vorhandene Bebauung auf Fl.Nr. 243/1 gilt Bestandsschutz. Das neue Baufenster für das Gebäude Beckengasse 3 wurde nun mit Blick auf den gesetzlichen Grenzabstand festgesetzt. Mit einer eventuellen Neubebauung des Grundstücks soll der Schwerpunkt der Bebauung aus städtebaulichen Gründen nach Osten an die Ecke Beckengasse/Gartenstraße gerückt werden. Zudem wird die künftige Zufahrtssituation, die der Erschließung des geplanten MFH im Inneren des Quartiers dient und damit stärker belastet sein wird, großzügiger.</p>



Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Hinter dem Gebäude Beckengasse 3 sind 2 Mitarbeiterparkplätze vorhanden, die bei dem aktuellen Bebauungsplan entfallen. Wo wird der entsprechende Ausgleich für die Parkplätze geschaffen, oder wird die Parkplatzsituation im Ortskern Urbach Nord weiter verschlechtert.</p>	<p>Die Stellplätze des Altenheims bleiben erhalten.</p>
6	<p>Kranz &amp; Abele, RA Schreiben vom 08.05.2017</p>	<p>Wie Sie wissen vertrete ich auch im Bebauungsplanverfahren die rechtlichen Interessen von Frau Maria Schaal, Gartenstr. 12 in Urbach.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandantin gebe ich diesbezüglich folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Grundstück meiner Mandantin ist bereits mit einem Wohngebäude und das angrenzende, ebenfalls meiner Mandantin gehörende Grundstück mit einer Garage bebaut. Die Bebauung wird im Rahmen der Bebauungsplanung „ignoriert“. Dies mit der Begründung, es solle eine „strenge“ Ausrichtung der Gebäude erfolgen.</li> </ol> <p>Dies ist bei der vorhandenen Bebauung und der gewachsenen Struktur nicht nachvollziehbar. Bei der konkreten Betrachtung der Planung fällt auf, dass diese „strenge“ Anordnung der Gebäude entlang der Gartenstraße dem Umstand geschuldet ist, dass auf den benachbarten, bislang noch nicht bebauten Flächen planerisch eine maximale Ausnutzung erreicht werden kann. Eine maßvolle Nachverdichtung ist hierin nicht zu erkennen.</p> <p>Damit werden aber die berechtigten Interessen meiner Mandantin, insbesondere wegen des bereits vorhandenen Gebäudes (teilweise außerhalb des zukünftig geplanten Baufensters) nicht angemessen berücksichtigt. Die Änderung der Grundstücksgrenze des Grundstücks meiner Mandantin ist bei einer Verschiebung der westlich des Grundstücks meiner Mandantin liegenden bebaubaren Grundstücke weiter nach Westen nicht notwendig.</p>	<p>Auf 6 der 8 geplanten Baugrundstücken im Plangebiet – und in direkter Nachbarschaft zum Gebäude Gartenstr. 12 – sind in der Länge (12 m) und Höhe (GHmax 9,50 m) beschränkte Gebäude möglich, die Einfamilienhäusern entsprechen. Lediglich das Gebäude im Baufenster D ist als MFH konzipiert. Im Hinblick auf die Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die geplante Bebauung als maßvolle Nachverdichtung betrachtet.</p> <p>Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,5 m ist an der südl. Gebäudeecke heute nicht eingehalten. Durch den in der Umlegung geplanten neuen Grenzverlauf wird diese Problematik gelöst.</p> <p>Neben den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe kann ein künftiges Gebäude aufgrund der geplanten Baugrenzen auch näher an die Gartenstraße heran rücken; aufgrund der innerörtlichen baulichen Dichte ist eine temporäre Verschattung nicht auszuschließen. Die vorliegen-</p>

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Im Anschluss an das Grundstück meiner Mandantin steigt das vorhandene Gelände deutlich an (ca. um ein Stockwerk). Die auf dem Nachbargrundstück zugelassenen Gebäude können eine maximale Höhe von 9,50 m erreichen. Die Gesamthöhe kann sich noch weitere 0,20 m zu Lasten meiner Mandantin verändern, wenn die zulässige Abweichung von der festgesetzten EFH ausgenutzt wird. Der Umstand, dass die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes meiner Mandantin auf 11,00 m festgesetzt wird, verringert die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht. Denn gerade im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Gebäudes meiner Mandantin wird die Verschattungswirkung der geplanten Gebäude nachhaltig und auch unzumutbar sein. Auch geht deshalb mit der Umsetzung der Planung eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks meiner Mandantin einher. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Gebäude meiner Mandantin bereits besteht und dadurch die Gebäudeabstände zwischen dem bestehenden Gebäude und den geplanten Gebäude verringert werden. Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen ist von dem vorhandenen Bestand auf dem Grundstück meiner Mandantin auszugehen und nicht von dem, was zukünftig möglicherweise auf dem Grundstück baulich verwirklicht werden darf.</p>	<p>de Konzeption versucht, diesen Umstand weitestgehend zu minimieren.</p> <p>Auch wenn der Kernbereich – mit Ausnahme der Schuppen und Scheunen – stets unbebaut war, besteht kein Anspruch darauf, dass dies auch die nächsten Jahrzehnte so bestehen bleibt. Aufgrund der per BauGB formulierten Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind Kommunen geradezu verpflichtet, die unbebauten Innenbereiche zu nutzen.</p> <p>Die Gebäudeabstände werden nicht verringert, da heute keine Nachbarbebauung besteht. Zur städtebaulichen Neuordnung siehe oben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglicher Anspruch)</p>
		<p>2. Zugunsten meiner Mandantin wäre es ohne weiteres möglich, die geplante Bebauung weiter nach Westen und auch nach Norden zu verschieben. So ist nicht einzusehen, weshalb zum Nachteil meiner Mandantin die geplante Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 251 deutlich größere Freiflächen erhalten soll. Auch wäre es bei der Verschiebung der geplanten Bebauung nach Westen und nach Norden (hier das Baufenster auf dem Flst. Nr. 254) möglich, die geplante Straße ohne die geplante, sehr starke Verschwenkung nach Osten herzustellen und damit auch Kosten zu sparen.</p>	<p>Aus erschließungstechnischen Gründen (Höhenlage, Entwässerung) sowie aufgrund bestehender Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und wirtschaftlicher Nutzbarkeit der westlich der Straße A gelegenen Baugrundstücke kann die Straße A nicht weiter nach Westen verschoben werden. Das städtebauliche Ziel einer kompakten inneren Gebäudegruppe, die sich um eine gemeinsame Stichstraße ordnet, bildet aufgrund der Dichte und ein komplettes System, das nicht beliebig geschoben werden kann. Die vorliegende Planung bildet eine Ausmittlung dieser Baugruppe gesucht zwischen allen umliegenden Grenzverläufen, den Gebäude- und Straßenhöhen, den Erfordernissen der Topografie und zeitgemäßen Wohnverhältnissen.</p>

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>3. Soweit ersichtlich, muss nach der Festsetzung der EFH auf dem Grundstück meiner Mandantin zum jetzigen Gebäude eine Absenkung vorgenommen werden, wenn zukünftig gebaut werden soll. In der Begründung wird zwar behauptet, der Umstand, dass sich auch das Grundstück meiner Mandantin im Bereich des 100-jährigen Hochwassers befindet, sei angemessen berücksichtigt. Die ausgelegten und von mir eingesehenen Unterlagen enthalten keine prüfbaren Darstellungen, wie sich ein etwaiges Hochwasser auf die zukünftig zulässige Bebauung konkret auswirken kann. Insbesondere liegt keine gutachterliche Untersuchung und Stellungnahme vor. Das geplante Baufenster liegt wohl teilweise innerhalb des HQ100-Bereichs. Hier muss insbesondere rechtlich sichergestellt sein, dass das Baufenster baurechtlich auch tatsächlich ausgenutzt werden darf. Dieser Umstand muss im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt, untersucht und der etwa entstehende Konflikt gelöst werden. Dies ist bislang nicht geschehen.</p> <p>4. Die geplante Stichstraße weist keine geeignete Wendemöglichkeit auf und ist (auch bedingt durch die Linienführung der Straße) für größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Rettungswagen, Anlieferfahrzeuge etc.) nicht geeignet.</p> <p>5. Was die naturschutzrechtliche Überprüfung anlangt, so fällt auf, dass nicht überprüft wurde, ob im Raum Urbach überwinterte Zugvögel in dem überplanten Bereich vorzufinden sind. So ist es nicht selten, dass aus dem Norden im Winter nach Süden ziehende Rotkehlchen in Deutschland überwintern. Auch diese Vögel sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu schützen. Ohne entsprechende Überprüfung gibt es keine Erkenntnisse und damit auch keine etwa notwendigen Schutzmaßnahmen. Dies wäre im Rahmen der nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Prüfung notwendig gewesen. Auch ist nicht dargestellt, wohin die festgestellten Fledermäuse ausweichen sollen. Bei Umsetzung der geplanten Bebauung ist nicht ersichtlich, wo in der näheren Umgebung Quartiermöglichkeiten vorhanden sein sollen. Eine nachvollziehbare Beschreibung enthält die Untersuchung nicht.</p>	<p>Die HQ100- bzw. HQextrem-Linie aus der offiziellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg war im B-Plan-Entwurf bereits nachrichtlich übernommen. Danach liegt das Baufenster nur mit einem sehr geringen Anteil (&lt; 2 m<sup>2</sup>) innerhalb HQ100-Fläche (heute Vorfläche Garage); Das Baufenster ist bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen vollständig nutzbar. Zu beachten ist jedoch, dass die Errichtung baulicher Anlagen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im HQ100 überschwemmten Bereich einer wasserrechtlichen Gestattung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf. Hierauf wird bereits in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hingewiesen. (siehe auch Stellungnahme Amt für Umweltschutz, LRA Rems-Murr-Kreis)</p> <p>Die Wendefläche soll nicht überdimensioniert sein, sondern den Mindestanforderungen für PKW entsprechen. Müll- und Rettungsfahrzeuge können auf dem als Mischverkehrsfläche gekennzeichneten Weg auf die Mühlstraße abfahren.</p> <p>Eine „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange“ (Büro Stauss &amp; Turni, TÜ, 28.11.2016) liegt vor.  <i>Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,7 ha (7.000 qm), liegt inmitten des bebauten Siedlungsgebietes von Urbach (mit entsprechenden Störungen wie Lärm und Bewegungen) und weist keine außergewöhnlichen (im Sinne von regional bedeutenden) Habitats auf. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass die vergleichsweise sehr kleine Fläche, keine Bedeutung für Zugvögel haben kann. Als Vergleichsmaßstab: Eine regional wichtige Fläche für Zugvögel stellt das Naturschutzgebiet "Morgensand / Seelachen", entlang der Rems zwischen Urbach und Schorndorf gelegen, mit mehreren Baggerseen dar. Wie im Gutachten beschrieben, wurden für die im Plangebiet festgestellten, jungen Fledermausarten keine Winter- bzw. Wochenstubenquartiere</i></p>

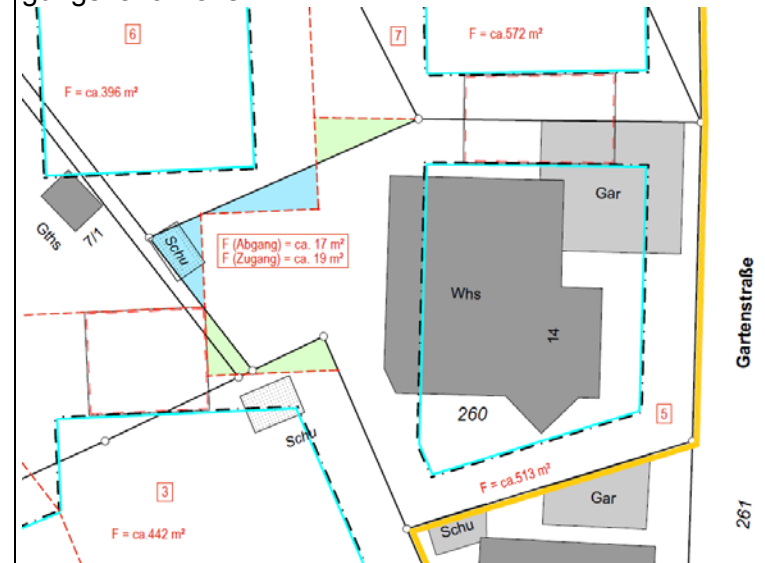
Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
			<p><i>nachgewiesen. Ebenso liegen auch keine erkennbaren Hinweise für Spaltenquartiere an oder in Gebäuden bzw. Bäumen vor. Bedingt durch die strukturellen Bedingungen, insbesondere die der Gebäude, lässt sich dies allerdings nicht vollständig ausschließen (potenzielle Ruhestätte). Fledermäuse nutzten regelhaft mehrere Quartiere in einem räumlichen Verbund. Bedingt durch die gegebenen strukturellen Ausprägungen, der das Plangebiet umgebenden Gebäudestrukturen und der kleine innerörtlichen Grünflächen, ist davon auszugehen, dass, vergleichbare Spaltenquartiere als potenzielle Ruhestätten, in ausreichendem Umfang vorhanden sind.</i> Für alle nachgewiesenen Fledermausarten sind in den angrenzenden Kontaktlebensräumen weitere ähnliche Quartiermöglichkeiten in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Abriss- und Rodungszeiten auf Herbst/Winter (November bis Ende Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse liegt.</p>
7	Grub, RA Schreiben vom 08.05.2017	<p>Im Hinblick auf die Auserlegung des Bebauungsplans 172 „Beckengasse/Marktweg“ zeigen wir nochmals ausdrücklich die Vertretung von Herrn Harry Wieland, Gartenstraße 14 in 73660 Urbach, an. Herr Wieland ist Eigentümer des Flurstücks Gartenstraße 14, 73660 Urbach (Flurstück Nr. 260). Zu dem Entwurf des Bebauungsplans geben wir für unseren Mandanten folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Das Flurstück Nr. 260 unseres Mandanten soll nunmehr vollständig Gegenstand des Bebauungsplans „Beckengasse/Marktweg“ Bebauungsplan Nr. 172 werden. Bereits die Grenzziehung und der Grenzverlauf des Bebauungsplans sind nicht nachvollziehbar. So wurde entgegen der ursprünglichen Planung das Flurstück 270 aus dem Bebauungsplan heraus gelöst. Rechtfertigende Gründe, weshalb dies erfolgt ist, liegen nicht vor.</p>	<p>Die Begründung (6. Städtebauliche Zielsetzungen) wurde bereits im BP-Entwurf formuliert: Das Grundstück 269 (Baptistengemeinde) und 231/2 (Marktweg 19) wurden „in den Geltungsbereich ausdrücklich nicht einbezogen, da zur Verwirklichung der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und der damit verbundenen Bodenordnung die Flächen nicht benötigt werden, bzw. seitens der Eigentümer auch kein Interesse an einer planungsrechtlichen Abrundung besteht.“ Dies gilt auch für das Grundstück Gartenstraße 16 Flurstück 270. Das Grundstück Gartenstraße 14</p>

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Es ist auch nicht verständlich, weshalb nicht der Bereich der Flurstücke 231/2 sowie 269 mit in dem Bebauungsplan aufgenommen wurden, zumal gerade ja dieser Bereich auch durch den Bereich des Marktweg/Gartenstraße/Beckengasse eingezäunt wird. Insofern ist die Beziehung des bereits bebauten und verplanten Grundstücks unseres Mandanten willkürlich.</p>	<p>FIS. 260 wiederum weist im Westen einen städtebaulich ungünstigen Grenzverlauf auf; ursprüngliche Planungsabsicht war, die Grenze zu begradigen. Der in der Umlegung geplante Grenzverlauf ist im Bebauungsplan gestrichelt dargestellt und stellt einen Kompromiss dar zwischen einer weitgehenden Schonung der Gartenbereiche und der städtebaulich erwünschten Bebauung.</p>
		<p>2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass der hintere Bereich des Grundstücks unseres Mandanten bereits im Rahmen des Umlegungsverfahrens als Bauplatz zugeschlagen wurde. Ein solcher Umlegungsbeschluss wurde bis zum heutigen Tage nicht rechtswirksam gefasst.</p>	<p>Der Bebauungsplan stellt Grundstücksgrenzen nur nachrichtlich dar. Der Umlegungsbeschluss wurde vom Umlegungsausschuss am 23.02.2016 gefasst und am 03.03.2016 im Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Vorausgegangen war die Anordnung der Umlegung durch Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2016.</p>

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
-----	---------	---------------------------	-----------------------------------

3. Unser Mandant ist auch nicht gewillt und nicht bereit hier sein Grundstück aufzugeben. Hierzu gibt es auch keine Veranlassung.

Im Rahmen der Umlegung ist keine Grundstücksaufgabe geplant, das jetzt 510 m<sup>2</sup> große Flurstück 260 nach der Umlegung eine Fläche von ca. 513 m<sup>2</sup> aufweisen, verbunden mit einem Tausch von Teilflächen. In der Skizze ist der geplante Grenzverlauf rot, der bisherige Grenzverlauf schwarz, abzugebende Flächen blau, hinzukommende Flächen sind grün gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan- sondern des Umlegungsverfahrens.



Insbesondere wurde unser Mandant bereits als Anlieger der Gartenstraße zu öffentlich rechtlichen Erschließungskosten herangezogen. Eine nochmalige Erschließung des Grundstücks für den hinteren Bereich im Rahmen des Umlegungsverfahrens scheidet damit aus, da dies eine Doppelbelastung unseres Mandanten als Eigentümer des Flurstücks. Nr. 260 wäre.

Das Grundstück Gartenstraße 14 Flurstück 260 wird nicht an die neue Erschließungsanlage angrenzen und deshalb nicht zum Erschließungsbeitrag für diese neue Straße herangezogen. Das Grundstück Gartenstraße 14 wurde bisher nicht zu Beiträgen nach KAG oder BauGB für die Gartenstraße herangezogen.

Nr.	Private	Inhalt der Stellungnahme:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Darüber hinaus ist auch die Planbegründung falsch, sofern unter Punkt 17 Verwirklichung ausgeführt wird, dass die Umsetzung der Planung ausschließlich an privaten Maßnahmen erfolgen wird. Vielmehr muss die in „gelb“ eingezeichnete Erschließungsstraße im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich hergestellt werden.</p> <p>Ob und inwieweit eine Kostenbeziehung der Eigentümer möglich sein wird, ist gerade streitig, insbesondere im Hinblick auf die Eigentümer der Gartenstraße, die bereits ein erschlossenes Grundstück haben. Ob darüber hinaus gehende Erschließungskosten realisiert werden können um die Deckung der geschätzten Erschließungskosten von EUR 500.000,00 zu decken, muss vor diesem Hintergrund angezweifelt werden.</p> <p>Auf die bisherigen Einwendungen unseres Mandanten gegen die geplanten Festsetzungen wird ausdrücklich Bezug genommen und zum Gegenstand dieser Beschwerde gemacht.</p> <p>Darüber hinaus beantragen wir nach § 29 VwVfG Akteneinsicht in die Planaufstellungsakte und dürfen höflich bitten, uns diese zur Durchsicht für drei Tage zu übermitteln, Die Rückgabe wird anwaltlich versichert.</p>	<p>Die Begründung wird unter Nr. 17 ergänzt:  „Die Umsetzung der Planung wird durch öffentliche (Erschließung) und private Baumaßnahmen (Privat, Investoren) erfolgen.“</p> <p>Auf Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzung werden die tatsächlichen Erschließungskosten nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme auf die erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Grundlage hierfür ist die gemeindliche Erschließungsbeitragsatzung.</p>