

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

From: 0734822295 Page: 1/6 Date: 10.08.2020 13:09:05

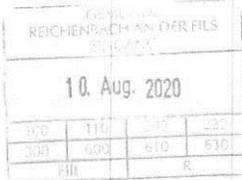
Beate Happold  
Rechtsanwältin

RAin B. Happold, Lupinenweg 9, 89160 Domstadt

Gemeinde Reichenbach/Fils  
Hauptstraße 7

73262 Reichenbach

Nur per Telefax: 07153 9570-2102



Fachanwältin  
für Verwaltungsrecht

Lupinenweg 9  
89160 Domstadt

Telefon: 0 73 48 / 2 22 95  
Telefax: 0 73 48 / 2 22 96

rainhappold@t-online.de

20/1059/H

10.08.2020

Gemeinde Reichenbach/Fils II  
Ihr Zeichen: Bebauungsplan "Wilhelmstraße /Hauptstraße" Änderung  
08.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage anliegender Vollmacht zeige ich hiermit die weitere anwaltliche Vertretung der Frau  
an.

Ich nehme Bezug auf die öffentliche Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplanentwurfs in der  
geänderten Fassung vom 08.07.2020 und bringe für meine Mandantin hierzu folgende Einwendungen vor:

Ziel der Planung ist unter anderem die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstücks  
meiner Mandantin unter Berücksichtigung der Belange an eine ordnungsgemäße und angemessene  
Erschließung.

Vorab ist festzustellen, dass meine Mandantin das Bemühen der Gemeinde zur Erreichung dieses Ziels  
sehr begrüßt.

Leider ist es der Gemeinde aber auch mit dem jetzt vorliegenden Entwurf nicht gelungen, den  
Anforderungen gerecht zu werden, die an eine ordnungsgemäße Erschließung des Anwesens meiner  
Mandantin im Falle der Überbauung des ihr bis dato zustehenden Zufahrtsrechts zu stellen sind.

Bankverbindung:  
Sparkasse Ulm BIC: SOLADE33ULM  
IBAN: DE10 6305 0000 0000 0623 54  
USt.Nr. 89207/06449

Termine nach Vereinbarung

Grundsatzüberlegungen zur Erschließung des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1:  
Das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 befindet sich im bebauten alten Ortskernbereich, der abgesehen von den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Stuttgarter Straße und der Hauptstraße weitgehend durch Wohnnutzung geprägt ist. Dies trifft insbesondere auf die nördlich an das Plangebiet anschließenden Bereiche zu. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 von allen möglichen Erschließungsstraßen im Umfeld in zweiter Reihe. Aus diesem Grund ist aus städtebaulicher Sicht die Wohnnutzung für das Grundstück als Hauptnutzung zu sehen. Größere und umfangreiche gewerbliche oder auch landwirtschaftliche Nutzungen sind schon heute vor dem Hintergrund der Wohnbebauung in der Umgebung nicht möglich und wären aus städtebaulicher Sicht auch künftig nicht verträglich. Gegen eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung auf dem Grundstück, die sich an den Rahmen des Entwicklungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ orientiert ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Im Hinblick auf die Verkehrserschließung des Grundstück ist aufgrund der Lage im dicht bebauten, alten Ortskernbereich als Regelfahrzeug wie für viele andere Grundstücke im Umfeld der PKW anzunehmen. Darüber hinaus ist mit deutlich untergeordneter und temporärer Frequentierung mit größeren Fahrzeugen wie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen, Anlieferfahrzeugen und Baufahrzeugen zu rechnen. Aus planerischer Sicht ist darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrt für Regelfahrzeuge weitgehend reibungslos abläuft. Bei deutlich untergeordneten und temporären Zu- und Abfahrten werden in Abwägung mit den Belangen des Flächenverbrauchs für Erschließungsflächen auch Einschränkungen des Verkehrsflusses bei Abbiegevorgängen und Rückwärtsfahrten über begrenzte Strecken insbesondere dann für angemessen betrachtet, wenn es sich um die Erschließung einzelner Grundstücke handelt.

Beim Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 handelt es sich um das einzige bebaute Grundstück in zweiter Reihe direkt angrenzend an den Planbereich. Der Bebauungsplan weist eine angemessene Zufahrt zum Grundstück aus, was durch die Schleppkurven in der Begründung verdeutlicht wird. Darüber hinaus jedoch wird eine öffentlich-rechtlich gesicherte Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis zur Größe eines Lastzuges für das betreffende Grundstück für unverhältnismäßig und verkehrstechnisch nicht für notwendig erachtet. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Schorndorfer Straße und aufgrund der Tatsache, dass größere Fahrzeuge das Grundstück nur mit untergeordneter Frequentierung oder temporär anfahren werden Rückwärtsfahrten für hinnehmbar erachtet.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße / Hauptstraße“, Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

From: 0734822295 Page: 2/6 Date: 10.08.2020 13:09:05

- 2 -

Der VGH Mannheim führt in seiner Entscheidung 8 S 3358/19 vom 17.02.2020 zunächst aus, dass die Erschließung eines Grundstücks zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde zählt (§ 123 Abs. 1 BauGB). Für eine solche Erschließung wird vorausgesetzt, dass das Baugrundstück in **angemessener** Breite an einer **befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** liegt oder eine befahrbare, **öffentlich-rechtlich** gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs.1 LBO).

Schon diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Weder liegt das Grundstück meiner Mandantin an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, noch hätte es eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt. Bis dato hat sich die Gemeinde zu einer öffentlich-rechtlichen Sicherung nicht erklärt.

Entsprechend den Feststellungen des VGH hat meine Mandantin ein im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Interesse an einer **ungehinderten** wegemäßigen Erreichbarkeit ihres Grundstücks. Im Regelfall ist es erforderlich, dass sowohl mit Personen- als auch mit Versorgungsfahrzeugen an das Grundstück herangefahren werden kann. Auch die Erreichbarkeit mit Lastkraftwagen oder Baufahrzeugen sowie Feuerwehrlöschzügen muss gewährleistet sein. Hier kann es keine Einschränkungen geben, da keine diese Belange der Grundstückseigentümerin überwiegenden Belange ersichtlich sind.

Zwar erkennt die nunmehr geänderte Bauleitplanung dieses Problem, löst es aber deshalb nicht, weil die nunmehr nur unwesentlich verbreiterte Zufahrt den berechtigten Erschließungsinteressen des Grundstücks Schorndorfer Str. 8/1 nach wie vor nicht gerecht wird.

Die bisherige Zufahrt wird von rund 4 Metern auf 5,14 bis 5,25m verbreitert, ohne dass sich sonst an der Zufahrt etwas ändert. Nach wie vor ist im Bereich des nördlichen Geh-/Fahr- und Leitungsrechts die überbaubare Fläche zur Gewährleistung der Zufahrt abgeschrägt. Diese Abschrägung gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, damit unter Berücksichtigung der Höhenanpassung der Zufahrt an den Bestand eine lichte Höhe von 4,5 m entsteht.

Das neu zu errichtende Gebäude muss also an dieser Stelle wie schon zuvor bis zum 2.OG einen Rücksprung machen, damit überhaupt eine Zufahrt zum Hinterliegergrundstück möglich ist. Derart eng geht es nach wie vor zu.

Diese Tatsache belegt, dass der Focus der Bauleitplanung immer noch auf einer optimierten Bebaubarkeit des Vorderliegergrundstücks liegt, mit der dem Grundstück meiner Mandantin jegliche Entwicklungsmöglichkeit mit Blick auf eine künftige, weitergehende Bebauung genommen wird.

Der südliche Einmündungsradius wird ausweislich der Planbegründung S. 19 nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf der Schorndorfer Straße erweitert. Nur so gelingt es der vorliegenden

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Privatfläche wird durch Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten und Baulasten der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte öffentlich-rechtlich gesichert. Der Grundstückseigentümer hat die entsprechenden Dienstbarkeiten bewilligt und sich zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke verpflichtet, auch entsprechende Baulasten zu übernehmen.

Die genannten Fahrzeuge können das betreffende Grundstück ausgehend von der Schorndorfer Straße über die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erreichen. Auf die Darstellung der Schleppkurven in der Begründung wird verwiesen.

Für die Erreichbarkeit des betreffenden Grundstücks ist die Abschrägung der Zufahrt nicht zwingend notwendig, verbessert aber dennoch die Zufahrtsbreite. Für die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks Schorndorfer Straße 10, das bereits bislang ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 hat wird die Abschrägung für die Befahrung mit größeren Fahrzeugen als PKW und auch PKW mit Anhänger benötigt. Nach §22 StVO dürfen Fahrzeuge mit Ladung nicht höher als 4m sein. Die lichte Höhe mit 4,5m überschreitet dieses Maß. Darüber hinaus beträgt die Zufahrtsbreite ohne Begrenzung der lichten Höhe im Minimum 5,14m.

Durch die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird eine für die maßgeblichen Fahrzeuge geeignete Zufahrt geschaffen, so dass Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Auf Seite 19, Qualität der Erschließung ist folgendes beschrieben:  
*Der südliche Einmündungsradius in die Schorndorfer Straße wird erweitert.*

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße / Hauptstraße“, Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

From: 0734822295 Page: 3/6 Date: 10.08.2020 13:09:05

- 3 -

Planung, eine Befahrbarkeit der geplanten Zufahrt zum Grundstück meiner Mandantin bei unveränderter Lage des geplanten Baukörpers mit größeren Fahrzeugen überhaupt zu ermöglichen. Nur unter Benützung des Straßenraums und in Verbindung mit einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Schorndorfer Straße gelingt überhaupt die Zufahrt mit größeren Fahrzeugen in die Richtung des Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1.

Aus den sich auf den Seiten 20-21 der Planbegründung befindlichen Schleppkurven wird ersichtlich, dass ein dreiachsiger LKW (so auch ein Löschzug oder ein Müllfahrzeug) von Süden kommend nur dann zum Grundstück Schorndorfer Str. 8/1 gelangen kann, wenn er auf der Schorndorferstraße bis hinein in die Gegenfahrbahn ausholt.

Einem Lastzug mit Anhänger gelingt dies nur, wenn er die Schorndorferstraße in voller Breite, also bis über die ganze Gegenspur hinweg zum Ausholen befährt. Teilweise ist das Lenken im Stand erforderlich (Schleppkurve S. 21 der Planbegründung).

Bereits derartige Einfahrvorgänge sind unzumutbar. Sie stören den Verkehrsfluss und sind für alle sich auf der Schorndorfer Straße befindlichen Verkehrsteilnehmer gefährlich. Meiner Mandantin ist es nicht zumutbar, die Befahrbarkeit hin zu ihrem Grundstück vom Verkehrsgeschehen (z.B. bei Stau keine Einfahrt möglich) auf der Schorndorfer Straße abhängig zu machen.

Nach diesem Ausholvorgang muss jedes zufahrende Fahrzeug eine 12 %ige Steigung (S.21 der Begründung) – auch im Winter bei Schnee und Eis - überwinden. Bei Lenkbewegungen im Stehen dürfte für beladene LKW bei Schnee- bzw- Eisglätte schon deshalb keine Zufahrt möglich sein.

Haben die Fahrzeuge das dann geschafft, stehen sie in der Zufahrt und am Rande des Hofes des Grundstücks Schorndorfer Str. 8/1, können dort aber weder rangieren noch wenden und müssen deshalb aufgrund der Wendemöglichkeit wieder rückwärts ( S. 21 der Planbegründung) aus der engen Zufahrt im gleichen die gesamte Schorndorfer Straße beanspruchenden Bogen herausfahren, was eine noch größere Gefahr für sich im Bereich der Einmündung der Zufahrt bewegende Fussgänger oder sich auf der Straße befindliche andere Verkehrsteilnehmer bedeutet und was allenfalls mit einem Einweiser, der für kurze Zeit den gesamten Verkehrsfluss auf der Schorndorfer Straße stoppen müsste, gelingen könnte. Diese Kompetenz für den Eingriff in den Straßenverkehr hat jedoch weder meine Mandantin noch der Fahrer des Lkws, der zurücksetzen müsste.

Auch dieses Ansinnen ist deshalb unzumutbar.

Dies bedeutet, dass der Einmündungsradius, zum Anschluss an die Schorndorfer Straße gegenüber der früheren Planung erweitert wurde. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Radius auf der nach dem Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, die im Übrigen innerhalb der bisherigen Grundstücksgrenzen liegt. Dies geht aus dem zeichnerischen Teil eindeutig hervor. Die Einmündung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beeinträchtigt damit die Verkehrsfläche der Schorndorfer Straße nicht.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wurde gegenüber der früheren Planung zugunsten einer breiteren Zufahrt reduziert.

Im Hinblick auf eine untergeordnete Frequenz mit solchen Fahrzeugen und der Funktion der Schorndorfer Straße wird dies für hinnehmbar erachtet. Dies ist bei vielen privaten Grundstückszufahrten ebenfalls erforderlich. Durch den geradlinigen Verlauf der Schorndorfer Straße im Bereich der geplanten Zufahrt auf ca. 35m Richtung Süden und ca. 60m Richtung Norden sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben.

Im Hinblick auf eine untergeordnete Frequenz mit solchen Fahrzeugen und der Funktion der Schorndorfer Straße wird dies für hinnehmbar erachtet. Dies ist bei vielen privaten Grundstückszufahrten ebenfalls erforderlich. Durch den geradlinigen Verlauf der Schorndorfer Straße im Bereich der geplanten Zufahrt auf ca. 35m Richtung Süden und ca. 60m Richtung Norden sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben.

Bei der Schorndorfer Straße und der Hauptstraße handelt es sich im Umfeld des Planbereiches um eine innerörtlich Straße die zur Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke dient. Die Schorndorfer Straße hat im betreffenden Bereich keine Sammelfunktion und keinerlei überörtliche Funktion. Dementsprechend gering sind die Verkehrszahlen. Auf die Stellungnahme der Polizei auf Seite 10 dieser Zusammenstellung wird verwiesen. Andere Zufahrtsmöglichkeiten für das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 sind nicht realisierbar. Auf die Ausführungen in Ziffer B.2.1.7 der Begründung wird verwiesen.

Bei entsprechender Räumung ist die Zufahrt auch im Winter möglich. Für den Winterdienst ist der Eigentümer der Fläche verantwortlich; er trägt die Verkehrssicherungspflicht. Dies kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ist nicht in die Planung einbezogen. Der Bebauungsplan regelt daher nicht die Ausweisung von Flächen zum Rangieren auf privater Fläche. Es wird auf die grundsätzlichen Überlegungen zur Verkehrserschließung auf Seite 1 dieser Zusammenstellung verwiesen. Darüber hinaus wird auch auf die Bestandssituation verwiesen, nach der eine entsprechende Wendemöglichkeit bislang nicht gegeben war. Dennoch wird das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 in seiner weiteren Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt, da selbst Lastzüge das Grundstück erreichen können.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße / Hauptstraße“, Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>From: 0734822295 Page: 4/6 Date: 10.08.2020 13:09:05</p> <p>- - 4 -</p> <p>Unklar bleibt in diesem Zusammenhang, wie beispielsweise ein Baustoffe anliefernder großer Lkw das Grundstück meiner Mandantin weiter befahren oder auf diese Art und Weise im Hof oder auf dem sonstigen Grundstück abladen können soll.</p> <p>Zwar wird ausgeführt, dass nun eine angemessene Erschließung auch im Hinblick auf die künftige Entwicklungsmöglichkeit z.B. zur Instandhaltung oder Neubebauung des Grundstücks und die Zufahrt für die wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge möglich sei. Dies ist jedoch wie oben ausgeführt mitzuteilen der Fall.</p> <p>Auch eine Ein- und Ausfahrt auf die Schorndorferstraße in nördlicher Richtung ist für größere Fahrzeuge nicht möglich.</p> <p>Das normale Abbiegen nach rechts wäre schon für einen normalen Pkw wegen der Mauer des Hauses 8/2 nicht möglich. Nach dem Hineintasten auf die Straße reicht der Lenkradius nicht mehr für ein normales Ausfahren nach Norden.</p> <p>Die Zufahrt zur Garage auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 10 wird nun zulasten des Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1 geplant. So heißt es auf S. 23 der Planbegründung: „gegenüber der Zufahrt mit einem Pkw ohne Anhänger wird eine größere Fläche des Grundstücks Schorndorfer Str. 8/1 in Anspruch genommen, als dies bislang von der von Süden kommenden Zufahrt der Fall war. Diese Planung geht zulasten meiner Mandantin und schränkt diese in der Nutzbarkeit ihres Grundstücks ein. Stellplätze kommen in Wegfall, was nicht akzeptabel ist.</p> <p>Im Widerspruch zu den Ausführungen auf den Seiten 23 und 24 der Planbegründung zur Befahrbarkeit der Zufahrt mit größeren Fahrzeugen steht die sich auf S. 26 der Planbegründung befindliche Schleppkurve für einen Transporter der Werksgemeinschaft HHK, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Befahrbarkeit der Zufahrt mit einem Transporter, Wohnmobil oder Krankenwagen nur rückwärts südlich von der Schorndorfer Straße aus kommend mit Lenkbewegungen im Stand und einem Sicherheitsabstand von lediglich 25 cm möglich ist.</p> <p>Wenn schon Fahrzeuge dieser Größe nach den Berechnungen der Werksgemeinschaft HHK derartige Probleme haben, muss bei noch größeren Fahrzeugen mit weitaus größeren Problemen, sogar mit Problemen gerechnet werden, die über die auf den Seiten 23 f der Begründung angegebenen hinausgehen.</p>	<p>Das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ist nicht in die Planung einbezogen. Der Bebauungsplan regelt daher nicht die Ausweisung von Flächen zum Rangieren oder Lagerflächen auf privater Fläche. Darüber hinaus ist das Flst. 163 ausreichend groß geschnitten, um Baustoffe abladen zu können. Ein Grundstückseigentümer kann nicht erwarten, dass deswegen angrenzende bebaubare Grundstücke nicht bebaut werden, um diese als Lagerfläche in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Mit Verweis auf die obigen Ausführungen wird von einer angemessenen Erschließung dieses Grundstückes ausgegangen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt Richtung Norden ist für einen PKW mit Anhänger in der Begründung bereits nachgewiesen und somit auch für PKW ohne Anhänger als Regelfahrzeug möglich. Um die Ein- und Ausfahrt Richtung Norden ohne Rangiervorgänge für größere Fahrzeuge bis zu einem Lastzug zu ermöglichen müsste auch an der Nordseite ein Einmündungsradius von ca. 8m vorgesehen werden. Entsprechende Flächen auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 8/2 stehen derzeit jedoch nicht zur Verfügung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass größere Fahrzeuge bis zu einem Lastzug, für die eine untergeordnete Frequentierung angenommen wird, ohne Rangieren in südliche Richtung ein- und ausfahren können. Dies wird für ausreichend erachtet.</p> <p>Es existiert bereits schon bislang ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 zur Garage auf Grundstück Schorndorfer Straße 10. Wie in der Begründung beschrieben wird bei der Zufahrt mit PKW und Anhänger aufgrund des rechtwinkligen Abbiegevorgangs eine größere Fläche benötigt als bislang. Bei der Zufahrt mit PKW ohne Anhänger werden vergleichbare Flächen wie bislang benötigt. Ein Überfahrtsrecht in ausreichendem Umfang für die enge Bestandsituation zwischen den Gebäuden 8/2 und 8/1 sowie die kleine Hoffläche auf Flst. 153/3 (Schorndorfer Str. 10) ist jedenfalls für Pkw ohne Anhänger unstrittig gesichert. Seitens der Gemeinde wird dies als ausreichend erachtet. Auch die Eigentümerin des Grundstücks Schorndorfer Straße 10 hat zum geänderten Bebauungsplan keine Stellung genommen und ist mit der jetzigen Lösung einverstanden.</p> <p>Die besagte Schleppkurve zeigt die Befahrung mit diesen Fahrzeugen zur Garage auf Grundstück Schorndorfer Straße 10 auf. Da vor der Garage auf Grundstück Schorndorfer Straße 10 keine Wendemöglichkeit besteht ist die Befahrung nur möglich wenn wieder rückwärts ausgefahren wird. Hierbei handelt es sich um ein Problem der Bestandsituation auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 10, das außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Sollte hier durch bauliche Änderungen auf Privatflächen des Grundstück Schorndorfer Straße 10 eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, so wäre die Ausfahrt auch vorwärts möglich.</p> <p>Größere Fahrzeuge können das Grundstück Schorndorfer Straße 10 über das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ohne Rangiervorgänge nicht erreichen. Dies ist jedoch auch nicht als Regelverkehr anzunehmen, da es sich bei der Garage auf Schorndorfer Straße 10 um eine PKW-Garage handelt und die Fläche vor der Garage im Bestand keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge bietet.</p>	

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße / Hauptstraße“, Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

From: 0734822295 Page: 5/6 Date: 10.08.2020 13:09:05

- 5 -

Der vom VGH in dessen Entscheidung geforderten Erschließung wird auch die nunmehr geplante Erschließung deshalb trotz des formulierten Ziels nicht gerecht.

Durch die geplante Änderung der Zufahrt käme im Hof der Schorndorfer Str. 8/1 die Park- und Logistikfläche von ca. 8 m<sup>2</sup> in Wegfall. Für meine Mandantin, deren Mieter und die Landwirtschaft wäre dies eine erhebliche Einschränkung. Heute können im Hof 3 Fahrzeuge parken und 2-5 Europaletten zwischengelagert werden. All dies wäre wegen der für die Schleppkurven freizuhaltenen Fläche nicht mehr möglich.

Mit dieser Planung würde meiner Mandantin auch die Möglichkeit genommen, den bereits seit langem geplanten Carport im Hofraum zu realisieren.

Die Planung hat nach wie vor enteignende Wirkung.

Der Bebauungsplan ist deshalb zur Vermeidung einer weiteren Normenkontrolle unter dann wirklicher Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen erneut abzuändern.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwältin

Zur Verdeutlichung der Auswirkungen auf den Hofraum des Grundstücks Schorndorfer 8/1 wird dieser in die Schleppkurvendarstellungen der Begründung eingetragen. Daraus wird ersichtlich, dass bei den Schleppkurven für PKW mit Anhänger, für die Zu- und Abfahrt der Garage auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 10 ein Großteil des Hofraumes des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 in Anspruch genommen wird. Bei der Zufahrt mit einem PKW ohne Anhänger verbleiben vergleichbare Flächen wie bislang.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Lage der Erschließung in Ziffer B.2.1.7 der Begründung verwiesen. Insbesondere aufgrund der kürzesten Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche, der weitgehenden Trennung der Erschließung angrenzender Bereiche und der Anbindung in vergleichbarer Lage des Grundstücks Schorndorfer Straße wird die Erschließung über die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für sinnvoll erachtet.

Die Eigentümerin des Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1 rügt den „Wegfall“ von Stellplätzen. In einer Genehmigung des Anbaus an das Wohnhaus von 1971 werden als Bestand 3 Pkw-Stellplätze eingezeichnet. Ein Pkw-Stellplatz liegt längs zum ehemaligen Gebäude Schorndorfer Straße 6 und kann nach Drehung um 90 ° erhalten bleiben. Zwei eingezeichnete Stellplätze liegen zwischen dem Wohnhaus Schorndorfer Straße 8/1 und dem Flst. 161 (ehemaliger Schuppen 2/1). Dieser Bereich wird durch die Planung nicht tangiert. Die Hofffläche ist befestigt; Stellplätze sind räumlich nicht erkennbar, d.h. sind baulich nicht von der Hofffläche abgesetzt. Die Drehung einer Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf der Hofffläche wird seitens der Gemeinde als zumutbar erachtet, zumal Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> im Innenbereich errichtet werden dürften (vgl. Anhang § 50 I Nr. 11 b LBO).

Der Investor hat den Eigentümern des Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 die Erstellung von Ersatzstellplätzen auf dem Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 angeboten. Dies wurde von den Eigentümern bislang abgelehnt.

Ein Grundstückseigentümer in zweiter Baureihe mit einer Zufahrt quer über bebaubare Grundstücke muss stets damit rechnen, dass sich die Zufahrtssituation ändern kann. Soweit der Grundstückseigentümer grundbuchrechtlich gesicherte Überfahrtsrechte quer über verschiedene Grundstücke haben sollte, woran hier erhebliche durchgreifende Zweifel bestehen, die aber dahingestellt bleiben können, zeigt § 1023 BGB Ansprüche für die Verlegung der Ausübung auf, also gerade eine zumutbare Lösung entsprechend dem Bebauungsplan. Der Gemeinde ist bekannt, dass der Anspruch bereits geltend gemacht wurde und aus Sicht der Gemeinde auch – offensichtlich – begründet ist.

Nachdem dem Eigentümer jedenfalls ein Notwegerecht nach § 917 BGB zukommt, ist insoweit die veränderte Ausübung seitens des Grundstückseigentümers erst recht – wie auch § 1023 BGB zeigt – zu dulden. Ein Notwegerecht kann ohnehin nicht mehr ausgeübt werden, wenn eine Alternative – wie hier über das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – besteht. Der Bebauungsplan ist deshalb auch zivilrechtlich umsetzbar (§ 1 Abs. 3 BauGB), so dass ein Zuwarten mit dem Bebauungsplan der bauwilligen angrenzende Grundstückseigentümerin nicht zugemutet werden kann.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 ausreichend über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentliche Straße angebunden ist und somit die Erschließung gesichert wird.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße / Hauptstraße“, Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><b>Rainer Metzger</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> López Mellado, Teresa (RPS) &lt;Teresa.LopezMellado@rps.bwl.de&gt; <b>Gesendet:</b> Montag, 17. August 2020 16:53 <b>An:</b> Rainer Metzger <b>Betreff:</b> Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Hauptstraße", Gemeinde Reichenbach a.d.Fils, ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB, § 13a BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, Ihr Schreiben vom 03.08.2020, Ihr Zeichen: 14194/001</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstimmungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b> Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet allgemein zulässig. Daher verweisen wir vorsorglich auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart. Es ist sicherzustellen, dass schädliche, überörtliche Wirkungen ausgeschlossen sind.</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>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b> Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b> Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 <a href="mailto:Karsten.Grothe@rps.bwl.de">Karsten.Grothe@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b> Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b> Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 <a href="mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de">Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</a></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Teresa López Mellado</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart</p>	<p>Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ergibt sich aus dem derzeit bestehenden Wohnraum-mangel und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Sanierungsgebiet, die eine entsprechende Quartiersentwicklung vorsehen.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart auf Seite 7 dieser Zusammenstellung wird verwiesen. Demnach stehen Ziele der Regionalplanung der Planung nicht entgegen.</p> <p>Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch das vorliegende Verfahren zur Aktivierung von Bauflächen im Innenbereich nachgekommen.</p> <p>§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, die im vorliegenden Fall umgesetzt werden soll.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplanes sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch ist zu gewährleisten, dass zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne anderer Gemeinden oder deren Ortskerne entfaltet.</p> <p>Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung des Kernbereiches, aber innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs vor. Dieser wird nicht erweitert. Geplant sind zwei kleinere Gewerbeeinheiten. Eine Großflächigkeit der Einheiten, sofern tatsächlich Einzelhandelsbetriebe realisiert werden sollen, ist nicht zu erwarten. Daher werden auch keine schädlichen Auswirkungen erwartet.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><b>Rainer Metzger</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Schmidt Corinna &lt;schmidtc@region-stuttgart.org&gt; <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 6. August 2020 11:26 <b>An:</b> Rainer Metzger <b>Betreff:</b> Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Wilhelmstraße / Hauptstraße" in Reichenbach an der Fils</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Wilhelmstraße / Hauptstraße" in Reichenbach an der Fils, gemäß § 13a BauGB Ihr Schreiben vom 03.08.2020</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Regionalplanerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: <a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a>), zu überlassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Corinna Schmidt</p> <p><b>Corinna Schmidt</b> Referentin für Regional- und Siedlungsplanung</p> <p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel. 0711 22759-948 Fax. 0711 22759-70 Mail: <a href="mailto:schmidtc@region-stuttgart.org">schmidtc@region-stuttgart.org</a> <a href="http://www.region-stuttgart.org">www.region-stuttgart.org</a></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**



Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

INGENIEURBÜRO  
MELBER & METZGER  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Dienstgebäude:  
Pulverwiesen 11  
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0  
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:  
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:  
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
411-612.21/004170

Sachbearbeitung  
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461  
Telefax 0711 3902-52461  
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum  
09.09.2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Wilhelmstraße/ Hauptstraße“**  
**in Reichenbach an der Fils**  
**Ergänzendes Verfahren nach**  
**§ 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**  
Schreiben vom 03.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach an der Fils hat am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmstraße/ Hauptstraße“ das ergänzende Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB durchzuführen.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstückes Schorndorfer Straße 8/1 unter Berücksichtigung der Belange an eine ordnungsgemäße und angemessene Erschließung.

Das Landratsamt wurde gebeten, eine Stellungnahme aufgrund von § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Naturschutz**  
Herr Tobias Helling, Tel. 0711 3902-43856

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Kenntnisnahme

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr  
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr  
Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021  
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21  
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX  
Glaubiger-ID: DE1ZZZZ0000093649  
Steuer-Nr.: 59316/00230  
UST-ID: DE 145 340 163

S-Bahn S 1

Haltstelle Esslingen Bahnhof  
Bus 104 und 113  
Haltstelle Schillerplatz

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fehlt eine Karte mit den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes. Im Rahmen einer saP ist nicht nur die Betroffenheit für Arten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu prüfen, sondern auch die Wirkung auf Arten die in der näheren Umgebung vorkommen. Das Untersuchungsgebiet ist daher entsprechend zu wählen und in der saP darzustellen.</p> <p>Weiterhin werden zwar in der saP die Erfassungstermine für Vögel und Fledermäuse genannt, es fehlen aber ergänzende Angaben zur Erfassungszeit (Uhrzeit) und die Witterung an den Erfassungstagen.</p> <p>Weiterhin fehlt in den Unterlagen eine Karte mit den Revierzentren der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Brutpaare (Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Mehlschwalbe).</p> <p>Das Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sieht das Zusammenfassen von Arten zu Gilden nur bei europäischen Vogelarten vor. Im Falle der Arten des Anhangs IV der FFH-RL ist das Zusammenfassen mehrerer Arten, wie hier zu „gebäudebewohnende Fledermausarten“, nicht zulässig. Die Arten sind entsprechend einzeln abzuhandeln.</p> <p>Die saP ist zwingend um die fehlenden Angaben und Karten zu ergänzen.</p> <p>II. <u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315</p> <p>Bei den Flurstücken 950, 153/5, 150 und 155/7 bis /10 fehlen die Flurstück-Nummern.</p> <p>Beim Flurstück 165/1 ist die Hausnummer „32“ durch Planzeichen überdeckt.</p> <p>Der Gebäudebestand auf den Flurstücken 164, 164/4 und 164/5 ist nicht mehr aktuell. (Fortführungsnachweis 2018/9 vom 01.02.2019)</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.</p> <p>III. <u>Straßenverkehrsamt</u> Herr Philip Ludwig, Tel. 0711 3902-42712</p> <p>Der Ein-/ Ausfahrtsbereich geplanter Tiefgaragen ist so zu gestalten, dass jederzeit gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund sollten Tiefgarage bereits außerhalb der Gehwegflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge (Kfz) aufweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Dies ist insbesondere für ausfahrende Kfz wichtig, damit Fußgänger – insbesondere Kinder- frühzeitig erkannt werden können.</p> <p>Ganz allgemein wird erfahrungsgemäß auf zukünftige Erschwernisse hingewiesen, wenn durch unzureichende Dimensionierung des Straßenraums oder prob-</p>	<p>Sie SaP wird entsprechend ergänzt. Es sind jedoch weiterhin keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.</p> <p>Der Plan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.</p> <p>Dies ist im Detail Gegenstand der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße und der Objektplanung.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>lematische Sichtbeziehungen, baulich oder durch Bepflanzung geschaffen, die Einfahrt in den fließenden Verkehr erschwert wird. Es wird empfohlen, dies in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Pflanzgebot ist so festzulegen, dass dadurch die Sichtverhältnisse von Grundstücksausfahrten auf den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche so festzulegen, dass der erforderliche Abstand auch bei einem ausgewachsenen Baum eingehalten wird.</p> <p>Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des <u>Polizeipräsidiums Reutlingen</u> vom 06.08.2020 (Herr Fietz, Tel. 0711 3990-671) wird ergänzend verwiesen:</p> <p>„Bezüglich des Bau – und Straßenrechts wird grundsätzlich auf das einschlägige Regelwerk verwiesen.</p> <p>Aus polizeilicher Sicht ergibt sich durch die noch andauernde rechtliche Prüfung des Verfahrens kein erkennbares Verkehrssicherheitsdefizit. Außergewöhnliche Fahrbewegungen (einzelne rückwärtsfahrende Lastzüge die beschrieben sind) können im öffentlichen Raum hinreichend gesichert werden.</p> <p>Zudem wird auf hinreichende Sichtbeziehungen und fahrmanöverangepasste Dimensionen, gerade auch bei der Tiefgaragenzufahrt, verwiesen. Wesentlich sind auch die Detailplanungen bei Schnittpunkten mit dem öffentlichen Verkehrsraum und ausreichend Abstände.</p> <p>Aus polizeilicher Sicht sollten in diesem Bereich separierte Gehwegflächen, auch im Zusammenwirken mit den dortigen Fußgängerüberwegen, geplant werden.“</p> <p>IV. <b>Untere Baurechtsbehörde</b> Frau Stephanie Henzler, Tel. 0711 3902-43274</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Den Ausführungen in der Begründung zur Qualität der Erschließung (Schleppkurven) kann gefolgt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Christina Werstein</p>	<p>Dies ist im Detail Gegenstand der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße und der Objektplanung.</p> <p>Die Pflanzgebote für Baumpflanzungen entlang der Hauptstraße und Schorndorfer Straße sind so festgesetzt, dass ein Abstand von 2-2,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten ist.</p> <p>Dies ist im Zuge der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist im Detail Gegenstand der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße und der Objektplanung.</p> <p>Dies ist im Detail Gegenstand der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Freiburg i. Br., 03.09.2020  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 20-08420

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wilhelmstraße / Hauptstraße",  
Gemeinde Reichenbach an der Fils, Lkr. Esslingen (TK 25: 7222 Plochingen)

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am beschleunigten Verfahren nach § 13a  
BauGB

Ihr Schreiben Az. 14194/001 vom 04.08.2020

Anhörungsfrist 10.09.2020

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,  
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 20-08420 vom 03.09.2020 Seite 2</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das Plangebiet wurde seit der LGRB-Stellungnahme vom 28.01.2019 (LGRB-Az. 2511//18-11704) geringfügig verändert. Die grundlegenden ingenieurgeologischen Gegebenheiten bleiben jedoch unverändert. Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der o. g. LGRB-Stellungnahme sind weiterhin gültig und sollten beachtet werden:</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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Auensedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) erwartet.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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 vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil enthalten.</p> <p>Die Empfehlung zur Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens ist im Textteil bereits enthalten.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 20-08420 vom 03.09.2020 Seite 3</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>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.</p> <p>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>Mirsada Gehring-Krso</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><b>Rainer Metzger</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Kern, Claudia &lt;Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de&gt; <b>Gesendet:</b> Montag, 17. August 2020 10:23 <b>An:</b> Rainer Metzger <b>Cc:</b> info@kh-esslingen-nuertingen.de <b>Betreff:</b> AW: TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d.Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße", ergänzendes Verfahren</p> <p>Guten Tag Herr Metzger,</p> <p>auch zu diesem ergänzenden Verfahren haben wir keine konkreten Bedenken oder Anregungen. Nach wie vor bedauern wir, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Mischgebietsfläche teilweise in Wohnbaufläche umgewandelt wird.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Claudia Kern Geschäftsbereich Unternehmensservice</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart</p> <p>Telefon: 0711 1657-220 Fax: 0711 1657-873 E-Mail: <a href="mailto:Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de">Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de</a> Internet: <a href="http://www.hwk-stuttgart.de">www.hwk-stuttgart.de</a></p> <p>Immer aktuell informiert: Antworten auf die wichtigsten Fragen des Handwerks rund um die Corona-Krise finden Sie hier: <a href="http://www.hwk-stuttgart.de/coronavirus">www.hwk-stuttgart.de/coronavirus</a></p> 	<p>Kenntnisnahme</p>	

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:



Ein Unternehmen  
der EnBW



Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Name Sibylle Hentschel  
Bereich Netzplanung  
Telefon +49 7021 8009-59562  
Telefax +49 7021 8009-59200  
E-Mail s.hentschel@netze-bw.de  
Ihr Zeichen 14194/001  
Ihr Schreiben 03.08.2020

Datum 11. August 2020  
Seite 1/1

**Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ in Reichenbach a.d. Fils**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Strom- und Gasversorgung. Diese sind bei geplanten Maßnahmen zur Quartiersentwicklung zu berücksichtigen, ggf. ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten. Des Weiteren sind vor Abbruch bestehender Gebäude Hausanschlüsse vom Strom- und Gasnetz zu trennen. Wir gehen davon aus, dass das Leitungsrecht auch zu Gunsten der Netze BW GmbH seine Gültigkeit hat.

Zur Festlegung der elektrischen sowie gassseitigen Versorgung sollte sich der Bauträger möglichst frühzeitig mit unserem Anschlussservice, Tel.: 07021 8009 59050 in Verbindung setzen.

Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, Email: [Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de) oder online [www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft](http://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft) anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.  
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Sibylle Hentschel

**Netze BW GmbH**

Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon +49 7021 8009-0 · Telefax +49 7021 8009-59100 · [www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)  
Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29  
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer  
Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Die bestehenden Leitungen sind bekannt und sind sowohl im Zuge der Objektplanung als auch beim geplanten Ausbau der Hauptstraße und Wilhelmstraße zu beachten. Entsprechende Leitungsverlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft  
- ehemals Ingenieurbüro Kuhn –  
Herr Rainer Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Bearbeiter: Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 333607/EG-13830

Seite 1/1

Datum  
06.08.2020

**TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d. Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße"**

Sehr geehrter Herr Metzger,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

**Vodafone BW GmbH**

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951

Ob ein Breitbandanschluss der geplanten Bebauung erfolgt ist durch den Bauherren zu klären.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><b>Rainer Metzger</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Landesnaturschutzverband BW &lt;Info@lnv-bw.de&gt; <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 5. August 2020 09:32 <b>An:</b> Rainer Metzger <b>Betreff:</b> AW: TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d.Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße", ergänzendes Verfahren</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und der damit verbundenen Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt.</p> <p>Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><b>Kristin Pfeiffer</b> Sekretariat</p> <hr/>  <p>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart, Telefon + 711 248955-20, Fax: +49 711 248955-30 <a href="mailto:info@lnv-bw.de">info@lnv-bw.de</a>, <a href="http://www.lnv-bw.de">www.lnv-bw.de</a>, <a href="https://www.facebook.com/lnvbw/">www.facebook.com/lnvbw/</a>, <a href="https://www.twitter.com/LNV_BW/">www.twitter.com/LNV_BW/</a> Öffnungszeiten der LNV-Geschäftsstelle: Montag-Donnerstag: 08:45 – 15:30 Uhr, Freitag: 10:00 – 13:30 Uhr Vertretungsberechtigt: Dr. Gerhard Bronner; Amtsgericht Stuttgart VR 2787</p> <p>Den LNV als Fördermitglied unterstützen - Informationen unter <a href="http://lnv-bw.de/foerdermitgliedschaft/">http://lnv-bw.de/foerdermitgliedschaft/</a></p> <p>Interesse am monatlichen LNV-Infobrief? kostenloses Abo unter <a href="http://www.lnv-bw.de">www.lnv-bw.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Planer</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeinde Hochdorf</li><li>- Stadt Ebersbach</li></ul> <p>Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deutsche Telekom</li><li>- Gemeinde Baltmannsweiler</li><li>- Gemeinde Lichtenwald</li><li>- IHK Region Stuttgart</li><li>- Stadt Plochingen</li><li>- Stadt Wernau</li><li>- VVS Stuttgart</li></ul>		