

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

Beteiligungszeitraum 02.06.2021 bis 09.07.2021

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme TÖB</b>	<b>Stellungnahme Stadt Fellbach</b>	<b>Behandlung im B-Plan</b>
<p>Landratsamt Rems-Murr- Kreis 06.07.2021</p>	<p><b>Immissionsschutz</b> Das Vorhaben verletzt nach unserer Einschätzung den Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG.</p> <p>Bei der Ermessensentscheidung nach § 35 BauGB in Verbindung mit der § 50 BImSchG im Sinne der Abstandsregelung zwischen Gebietstypen ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung (Soundplan GmbH, Bericht Nr. 20 GS 008 – 4 vom 12.02.2021) vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden in die textliche Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Durch die darin enthaltenen nicht offenbaren Fenster können aber Lüftungsprobleme entstehen. Eine indirekte Lüftung über Flure und Nachbarräume ist unzureichend. Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen, ab dem Lärmpegelbereich IV sollte dies jedoch zwingend vorgeschrieben werden.</p>	<p>Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG sieht das Prinzip der Funktionstrennung zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen vor.</p> <p>Der nördlich angrenzende Bebauungsplan 09.01 „Wiesenäcker“ aus dem Jahre 1966 setzt ein Gewerbegebiet mit allgemein zulässiger Wohnnutzung fest. Dies führte über die Jahre dazu, dass im Anschluss an das geplante Allgemeine Wohngebiet heute bis auf wenige gewerbliche Nutzungen fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet ist dadurch faktisch zum Mischgebiet mit entsprechenden Emissionen geworden.</p> <p>Mit der schalltechnischen Untersuchung des Büro Soundplan vom 12.02.2021 wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten und im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Vorgaben, die Anforderungen an den Schallschutz für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet erfüllt werden. Bei geeigneter Anordnung der Gebäude und ihrer Grundrissgestaltung verhilft die Eigenabschirmung der Häuser zu einer Einhaltung der Orientierungswerte. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können (Landesbauordnung §34 Abs.2). Ist dies nicht möglich, kann an dieser Stelle im Gebäude kein Aufenthaltsraum vorgesehen werden. Der planende Architekt muss dies bei der Planung berücksichtigen.</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>Bei der Planung müssen im Weiteren die eventuellen Einschränkungen der bereits bestehenden Betriebe in dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet beachtet werden.</p>	<p>Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im hier gültigen Bebauungsplan 09.01 „Wiesenäcker“ und dem Gebot der Rücksichtnahme auf die dadurch bereits jetzt mögliche Wohnnutzung, entstehen keine weiteren Einschränkungen für die vorhandenen Betriebe.</p>	
	<p><b>Bodenschutz</b> Durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes und der damit verbundenen geplanten Errichtung von Wohngebäuden erfolgen erhebliche Eingriffe / Zerstörung in Böden mit der Boden- und Grünlandzahl &gt; 74 (höchste schützenswerte Kategorie). Ein vollständiger Ausgleich ist bei dem gewählten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht vorgesehen.</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-/Ausgleichsbilanzierung. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies wurden in der Begründung zum vorgelegten Bebauungsplan entsprechend erläutert und begründet. Der anfallende Oberboden sollte zur Bodenverbesserung an geeigneter Stelle eingesetzt</p>		Keine Änderung

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme TÖB</b>	<b>Stellungnahme Stadt Fellbach</b>	<b>Behandlung im B-Plan</b>
	<p>werden. Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.</p> <p>Das Konzept zum Erdmassenausgleich ist als Teil der Planunterlagen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Das Konzept ist eine Gegenüberstellung der Ist- mit der Soll-Situation. Dies entweder zeichnerisch durch Lage- und Querschnittspläne (Darstellung der Straßenniveaus, der Gebäude-Erdgeschosshöhen, etc.) und / oder durch eine tabellarische Bilanzierung der Erdmassen (Aushubmassen und Aufbringungsmassen). Um Verzögerungen im Hinblick auf den Satzungsbeschluss zu</p>	<p>Auf das Merkblatt wird im Bebauungsplan hingewiesen</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Straßenfläche, setzt somit auch keine Straßenhöhen fest. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Auch setzt der Bebauungsplan keine Erdgeschosshöhen fest. Festgesetzt wurden die städtebaulich bedeutsamen maximalen Gebäudehöhen, sowie die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen.</p> <p>Es ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, die anfallenden Aushubmassen zu errechnen und damit die geforderte Gegenüberstellung von Ist- mit der Soll-Situation zu erbringen. Dies kann erst im Zuge der Hochbauplanung erfolgen.</p> <p>Höhenzwangspunkte sind sowohl die vorhandenen Straßenhöhen als auch der im Norden vorhandene, für den Artenschutz wichtige, Pflanzstreifen und die im Süden bereits angelegte artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahme. Ein Aufbringen anfallender Erdaushubmassen im Bereich zwischen den Höhenzwangspunkten ist bedingt durch die geringe Fläche schwierig und städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Auf der Fläche ist im Westen die Unterbringung von Obdachlosen und im Osten sozialgeförderter Wohnraum geplant. Im Bereich des Obdachlosenwohnen ist von keiner Unterkellerung und damit mit nur geringem Erdaushub auszugehen. Im Bereich des sozialgeförderten Wohnraums ist mit einer Tiefgarage und entsprechendem</p>	

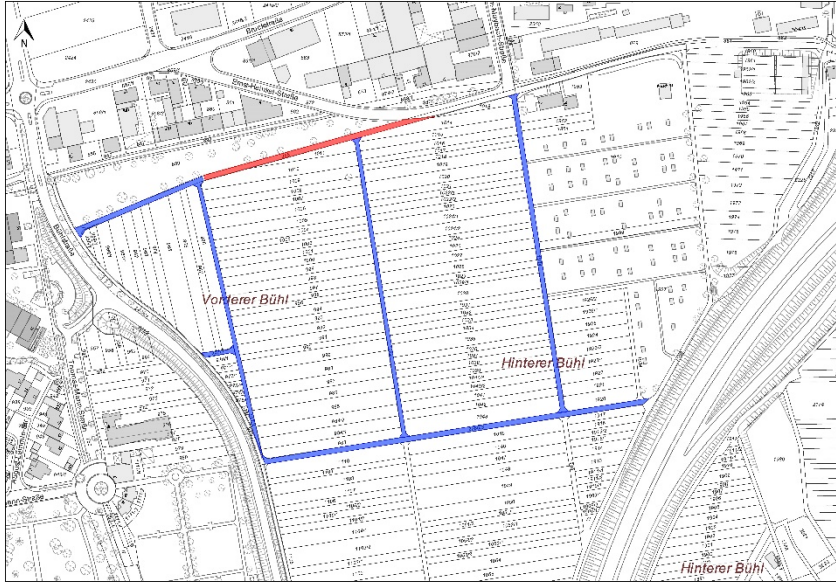
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
<p>Mail vom 20.07.2021</p>	<p>vermeiden, empfehlen wir jedoch eine rechtzeitige Abstimmung des EMA-Konzepts mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz.</p> <p>Bei Beachtung der o. g. Belangen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihre Email vom 14.07.2021 und teilen Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Aufgrund Ihrer plausiblen Schilderung kann das Konzept für den Erdmassenausgleich für den Bebauungsplanentwurf 09.01/3 „Wiesenäcker“ in Fellbach sehr wahrscheinlich nicht vor dem Satzungsbeschluss dem LRA vorgelegt werden. Ebenso sind die von Ihnen geschilderten Planungen zur Berücksichtigung der Erdmassen noch offen. Da die Forderung nach dem Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) erst seit diesem Jahr gilt, haben wir ein Verständnis für Ihre Situation.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch, dass im B-Plan festgeschrieben wird, dass mit den Bauarbeiten erst nach Vorlage eines Erdmassenausgleichskonzepts und anschließender Freigabe durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, begonnen werden darf.</p>	<p>Erdaushub zu rechnen. Dieser muss dann ordnungsgemäß entsorgt werden.</p> <p>Ein Hinweis auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird aufgenommen und der Vorhabenträger über die Notwendigkeit eines Erdmassenausgleichskonzepts informiert</p>	

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>Das Erdmassenausgleichskonzept ist uns dann zu gegebener Zeit vorzulegen</p> <p><b>Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Im südlichen Bereich der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche von hoher Qualität, die dauerhaft aus der Produktion ausscheidet. Durch die Planfläche verläuft der Feldweg 955 mit dem Württemberger Weinradweg.</p> <p>Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.</p> <p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche hochwertige Flächen der Vorrangflur 1. Die Vorrangflur 1 umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von</p>	<p>Die vorhandenen Obdachlosenunterkünfte Bruckstraße 80 - 82 und 90 – unweit dieses Plangebietes - sind in sehr schlechtem Zustand und müssen zeitnah ersetzt werden. Eine Neubebauung dort ist auf Grund der starken Lärmbelastungen (sowohl Gewerbe- als auch Verkehrslärm) ausgeschlossen. Bei der Suche nach einem neuen Standort wurden Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale im Stadtgebiet unter den Aspekten: Verfügbarkeit, Eignung, Sozialverträglichkeit und vorhandenes Planungsrecht untersucht. Diese stehen jedoch, wenn überhaupt, nur langfristig zur Verfügung und können den akuten Bedarf nicht decken. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich.</p> <p>Das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere einer benachteiligten Bevölkerungsschicht, rechtfertigt angesichts der Alternativlosigkeit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche.</p> <p>Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und beträgt ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenverlust und die damit verbundene Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange ist somit entsprechend gering.</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Spargel für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a., müssen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen und darzustellen. Die Beschränkung der Darstellung auf das Schutzgut Boden ist nicht ausreichend.</p> <p>Zu den Belangen der Landwirtschaft gehört u.a. auch die Erreichbarkeit der Flächen. Es wird um Äußerung gebeten, wie die Erschließung dauerhaft sichergestellt werden kann. Der freie Zugang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Voraussetzung für eine sinnvolle Land- und Bodennutzung (Feldwege und Straßenbreite). Dem Planentwurf vom 04.03.2021 ist dies nicht zu entnehmen.</p> <p>Auf unser beiliegendes Merkblatt (Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft) wird verwiesen. Dieses Merkblatt finden Sie auch auf der Homepage des Landratsamtes (<a href="https://www.rems-murr-">https://www.rems-murr-</a></p>	<p>Durch die vorliegende Planung ist der Direktanschluss des Feldwegs 1022 über der Feldweg 955 an die Ernst-Heinkel-Straße nicht mehr gegeben. Die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch durch das vorhandene Wegenetz gewährleistet. Auch ist ein Direktanschluss an die Ernst-Heinkel-Straße über den Feldweg 1954 weiterhin möglich.</p>  <p>– entfallender Feldweg; – verbleibendes Wegenetz</p> <p>Der Württembergische Weinweg wird nach Norden auf den Feldweg Flurstücksnummer 892 verlegt.</p>	

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p><a href="https://kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/landwirtschaft/aktuelles-aufgaben">kreis.de/bauen-umwelt-und-verkehr/landwirtschaft/aktuelles-aufgaben</a>).</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>		
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur; 20.07.2021</p>	<p>Bei jeder Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB ist die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB und in den Planungsleitsätzen in § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB niedergelegt, ist auch beim beschleunigten Verfahren zu beachten.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz gem.§ 50 BImSchG stellt zwar kein zwingendes Gebot dar, aber eine Abwägungsdirektive. In diesem Zusammenhang und um Abwägungsdefizite zu vermeiden ist hier zu erläutern welche Alternativen (Begründung S. 4) geprüft worden sind und warum diese ausgeschlossen wurden.</p>	<p>Die geplante Bebauung ist als Ersatz für die in der Bruckstraße vorhandenen Obdachlosenunterkünften vorgesehen. Es gibt keine Baulücken oder andere Innenentwicklungspotenziale, die eine schnelle Umsetzung des dringenden Bedarfs ermöglichen.</p> <p>Da die Standortprüfung der Innenentwicklungspotentiale und der Baulücken keine geeigneten, schnell entwickelbaren Flächen ergab, wurden auch Flächen im angrenzenden Außenbereich untersucht. Angesichts der Dringlichkeit kam nur die nun vorliegende Fläche in Betracht. Durch den Trennungsgrundsatz sollen schädliche Umweltauswirkungen auf unterschiedliche Gebietstypen verhindert werden. Im vorliegenden Fall grenzt ein planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet an das geplante Allgemeine Wohngebiet. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1966 lässt im Gewerbegebiet eine Wohnnutzung allgemein zu. Dies führte dazu, dass sich im Übergang zum Plangebiet gewisser Anteil Wohnnutzung angesiedelt hat.</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>In der Begründung ergänzt</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
		Über die schalltechnische Untersuchung des Büro Soundplan vom 12.02.2021 wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten und im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Vorgaben, die Anforderungen an den Schallschutz für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden.	
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 06.07.2021	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-</p>	Unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.	aufgenommen



Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		

Ohne Anregungen und Bedenken: Netze BW, TransnetBW GmbH, Vodafone BW GmbH, Planungsverband Unteres Remstal, Telefonica Germany, Zweckverband Landeswasser, Abfallwirtschaftsgesellschaft des Rems-Murr-Kreises mbH, Deutsche Telekom AG

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige)

---

Ohne Antwort: Verband Region Stuttgart, NABU Deutschland, Arbeitsgemeinschaft die Naturfreunde in BW e.V., BUND Deutschland, Landesnaturschutzbund, Bundesnetzagentur, Polizeipräsidium Aalen, Polizeirevier Fellbach, Busunternehmen Schlienz, Omnibus-Verkehr Ruoff GmbH