

**Inhalt**

**I. Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange / Interessenverbände ..... 2**

1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis, 10.05.2022..... 2

2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2, Wirtschaft und Infrastruktur, 04.05.2022, 03.08.2023 ..... 4

3. Verband Region Stuttgart, 03.05.2022, 18.05.2022, 23.05.2022, 03.02.2023, 25.01.2023..... 8

4. Planungsverband Unteres Remstal, 06.09.2022?..... 12

5. Stadt Stuttgart, 26.04.2022..... 12

6. Polizeipräsidium Aalen, 07.04.2022..... 15

7. DB AG – DB Immobilien, Region Südwest, 25.04.2022 ..... 16

8. Eisenbahnbundesamt, 04.04.2022 ..... 16

9. Handwerkskammer Region Stuttgart, 12.04.2022 ..... 17

10. TransnetBW GmbH, 14.04.2022 ..... 17

11. Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, 05.04.2022..... 17

12. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, 20.04.2022..... 18

13. Eisenbahnbundesamt, 27.12.2022 ..... 19

14. Zweckverband Landeswasserversorgung, Recht, Verwaltung, Liegenschaften, 13.04.2022 ..... 19

15. Beteiligte ohne Antwort:..... 20

**II. Öffentlichkeit ..... 21**

1. Bürger, 04.04.2022 ..... 21

**I. Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange / Interessenverbände**

**1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis, 10.05.2022**

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren Baurechtsamt			
1. Amt für Umweltschutz			
Naturschutz und Landschaftspflege	keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
Immissionsschutz	keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
Grundwasserschutz	keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
Bodenschutz	<p>Es muss sichergestellt sein, dass in den entsiegelten Bereichen keine Untergrundbelastungen vorliegen, die auf die gewerbliche Nutzung des Grundstücks zurückzuführen sind. Die Maßnahmen sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Abstimmung mit dem LRA.</p> <p>Hinweis, dass lediglich für die Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung 16 ÖP/m<sup>2</sup> bzw. 8 ÖP/m<sup>2</sup> angerechnet werden können, für die Maßnahmen Tiefenlockerung und Bodenauftrag (auf den gleichen Flächen) können nicht nochmals zusätzlich Ökopunkte generiert werden, da diese Maßnahmen zur Entsiegelung gehören.</p>	<p>→ Der Hinweis an den Eigentümer wird im Rahmen des Bauantrags erfolgen.</p> <p>→ Dieser Hinweis auf den Umweltbericht wurde seitens des Büros grünwerk überprüft: „Bei der Bilanzierung bzw. den ökologischen Aufwertungsmaßnahmen bzgl. der Entsiegelungsmaßnahmen wurde entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorgegangen. Hier gibt es keinen Hinweis darauf, dass bei einer Kombination nur eine einzige Maßnahme angerechnet</p>	<p>→ <b>nicht Bestandteil des Bebauungsplans</b></p> <p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

		<p>bzw. nur die von allen (hier die drei genannten Maßnahmen) verwendeten Maßnahmen höchste Punktzahl einer der Maßnahmen angerechnet werden darf. Die weiteren Maßnahmen Tiefenlockerung und Oberbodenauftrag stellen durchaus zusätzliche ökologische Maßnahmen dar, die auch in der Anrechnung von Ökopunkten ihren Niederschlag finden müssten. Der Stellungnahme des Referates Bodenschutz wird nicht geteilt und aus der Arbeitshilfe ist diese auch nicht ableitbar“.</p>	
Altlasten und Schadensfälle	<p>Kfz-Betriebe gelten als uneingeschränkt altlastenrelevant. Eine schädliche Bodenverunreinigung ist durch branchentypische Verfahrensweisen und altlastenrelevante Betriebseinrichtungen nicht auszuschließen. Daher ist eine historische Erkundung durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen für den Standort durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem LRA, Amt für Umweltschutz vorzulegen.</p> <p>→ keine abschließende Stellungnahme</p>	<p>→ Hinweis an Eigentümer im Rahmen des Bauantrags eine historische Erkundung durchzuführen.</p>	<p>→ <b>nicht Bestandteil des Bebauungsplans</b></p>
Kommunale Abwasserbeseitigung	<p>- keine Bedenken</p>		<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
Gewässerbewirtschaftung	<p>- keine Bedenken</p>		<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
Hochwasserschutz und Wasserbau	<p>- keine Bedenken</p>		<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
2. Landwirtschaftsamt	<p>Die aus landwirtschaftlicher Sicht bestehenden Bedenken werden zurückgestellt, da der Bebauungsplan der Neuorganisation des bereits bestehenden</p>		

	<p>gewerblichen Betriebes (Kraftfahrzeug-Werkstatt, Lackiererei und Abschleppdienst) auf dem Grundstück Schaflandstraße 58 dient. Der geplante Eingriff wird vollständig innerhalb der Vorhabenfläche ausgeglichen bzw. kompensiert.</p>		<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
--	--	--	---------------------------------------

**2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2, Wirtschaft und Infrastruktur, 04.05.2022,**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
<p>Abt. Wirtschaft und Infrastruktur</p>	<p>Erfordernis eines erneuten Zielabweichungsverfahrens</p> <p>Ergebnisoffene Prüfung, ob für die Planung die Voraussetzungen unter Berücksichtigung der Funktionen der Grünzäsur angenommen werden können und die Abweichung ermessensfehlerfrei gewährt werden kann</p>	<p>➤ Der erneute Antrag auf Zielabweichung der Stadt Fellbach von 2022 wurde seitens des Regierungspräsidiums am 03.08.2023 positiv beschieden.</p>	<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
	<p>Hinweis auf Lage des Plangebiets innerhalb Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G) Regionalplan Region Stuttgart und innerhalb Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.6 des o.g. Regionalplans</p> <p>Wenn innerhalb des Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen Siedlungsflächen geschaffen werden, ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder dauernder Hinsicht erfolgt und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.</p>	<p>➔ Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser beschrieben und bewertet:</p> <p>„Die Klassifizierung der hydrogeologischen Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:350 000 (HÜK 350) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Die Abfrage liefert den Namen der Hydrogeologischen Einheit, mit der Unterscheidung Grundwasserleiter (GWL) und Grundwassergeringleiter (GWG).</p> <p><u>Grundwasser/Hydrogeologische Einheit:</u> Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der</p>	<p>→ <b>wurde berücksichtigt</b></p>

		<p>Vorhabenfläche herrscht die hydrogeologische Einheit Gipskeuper und Unterkeuper vor. Hierbei handelt es sich um Grundwasserleiter und Grundwassergingleiter.</p> <p><u>Bewertung:</u> Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als gering zu bewerten. Wie bei allen anderen Schutzgütern gilt auch bei dem (Teil-)Schutzgut Grundwasser der Grundsatz der Verwendung der jeweils genauesten Information: Liegen z.B. Baugrundgutachten oder hydrogeologische Gutachten vor, so sind diese zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit sowie zur Begründung von Maßnahmen heranzuziehen (LFU 2005 A).</p> <p>→ Das Büro BAG Butscher Angewandte Geologie, Stuttgart, hat die Betriebsstätte am 02.04.2019 besichtigt und ist zu der Schlussfolgerung gelangt, dass keine Zweifel an Umweltstandards bestehen. Die Fläche sei mit einem wasserundurchlässigen Belag versiegelt.</p> <p>→ In dem Baugrundgutachten vom 21.05.2019 hat der Gutachter zum Thema Quellenschutzgebiete/Wasserschutzgebiete/Vorbehaltsgebiete zum Schutz von Wasservorkommen Folgendes ausgeführt:</p> <p><u>Hydrogeologische Situation</u> Generell versickert Regenwasser langsam in dem Lößboden in vertikaler Richtung und wird in dem unterlagernden verstückelten Gipskeuper vertikal weitertransportiert. Auf der Oberfläche der Lettenkeuperverwitterungsdecke bleibt das</p>	<p>→ <b>wurde berücksichtigt</b></p>
--	--	--	--------------------------------------

		<p>Wasser stehen und fließt größtenteils horizontal weiter, weil der Ton der Verwitterungsdecke eine viel geringere Wasserdurchlässigkeit hat als, der überlagernde Boden. Der Gutachter geht bezüglich Schadstoffeinträgen und -transport davon aus, dass selbst wenn bei der ursprünglichen Nutzung auch das Ablassen von Schadstoffen erfolgt wäre, keine größeren Schadstoffmengen zu befürchten sind. Falls diese Schadstoffe doch noch unterwegs sind bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen sind, gäbe es nur die Möglichkeit durch Grundwassermessstellen im Abstrombereich Wasserproben zu entnehmen. Dies Maßnahme müsste bei Bedarf durch das LRA im Rahmen des Baugesuchs veranlasst werden.</p> <p>Die gesamte Vorhabenfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) zur Sicherung von Wasservorkommen.</p> <p><u>Bewertung:</u> Eine hohe Empfindlichkeit der Vorhabenfläche in Bezug auf den Schutz von Wasservorkommen und insbesondere von Heilquellenvorkommen ist gegeben.</p> <p><u>Oberflächenwasser/Fließgewässer:</u> Im räumlichen Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung liegen keine Oberflächenwasser oder Fließgewässer vor.</p> <p><u>Bewertung:</u> Eine Empfindlichkeit ist nicht vorliegend.</p> <p><u>Retentionsvermögen:</u> Für das Retentionsvermögen der Freiflächen spielen das Relief, die</p>	
--	--	---	--

		<p>Vegetationsabdeckung und der Anteil der Versiegelung eine Rolle. Die Planung sieht eine umfängliche Eingrünung der Erweiterungs- bzw. Umbauplanungen vor. Des Weiteren bieten die zur Sicherung vorgeschlagenen Privaten Grünflächen hier insbesondere Fettwiesen zusätzliche Retentionsflächen.</p> <p><u>Bewertung</u> Die geplanten Freiflächen und kleinere Entsiegelungsflächen sind für die Bereitstellung und Sicherung eines funktionierenden Retentionshaushaltes gerade im Hinblick auf die geplante Versiegelung durch die Neubebauung bzw. der Umbauten von hoher bis sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens selbst ist beim Schutzgut Boden berücksichtigt.</p> <p><u>Hochwasserschutz:</u> Eine Hochwassergefährdungslage ist für die Vorhabenfläche auf Grundlage der Hochwasserrisikoabfrage (LUBW B.W., 2020) nicht gegeben.</p> <p><u>Bewertung:</u> Eine Empfindlichkeit gegenüber Hochwasserrisiken ist als gering bzw. nicht gegeben zu bewerten.</p> <p>→ Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erfolgen.</p>	
Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege	keine Hinweise oder Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr	keine Hinweise oder Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>

**3. Verband Region Stuttgart, 03.05.2022, 18.05.2022**

<p>Regional- und Bau- leitplanung</p>	<p>Hinweis auf nächste Regionalversamm- lung am 18.05.2022, Bitte um Fristver- längerung bis dahin.</p> <p><u>Regionalplanerische Wertung vom 18.05.2022:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplan- entwurf befindet sich in einer Grünzäsur.</p> <p>Gemäß Plansatz 3.1.2 (Z) des Regional- plans sind die gebietsscharf festgelegten Grünzäsuren als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume vorgesehen. Grünzäsuren sollen insbesondere das Zu- sammenwachsen von einzelnen Siedlun- gen verhindern. Raumbedeutsame Nut- zungen sind in den Grünzäsuren ausge- schlossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion der Grünzä- suren nicht zu vereinbaren sind.</p> <p>Durch die Aufnahme des bislang nur ge- duldeten Abschleppdienstes in die textli- chen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Neuabgrenzung der Baufenster und damit der Zulässigkeit neuer Ge- bäude innerhalb des bestehenden um- zäunten Betriebsgeländes ändert sich der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs ge- genüber dem in der Zielabweichung 2013 beschiedenen Vorhaben.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird daher ein neues Zielabweichungsverfahren durchführen, sobald ein entsprechen- der Antrag der Stadt Fellbach eingereicht wurde. Dem Antrag auf Zielabweichung wird nach Informationen des RP u. a. eine Alternativenprüfung bzgl. des</p>		<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
---	---	--	---------------------------------------

	<p>Abschleppdienstes beizufügen sein. Der Verband Region Stuttgart wird an diesem Zielabweichungsverfahren gesondert beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Lage in der Grünstreife und der Abweichung des Bebauungsplanentwurfs vom Zielabweichungsbescheid, steht dieser geänderten Planung aktuell bis zum Abschluss des Zielabweichungsverfahrens ein Ziel der Regionalplanung entgegen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Lage in der Grünstreife und der Abweichung des Bebauungsplanentwurfs vom Zielabweichungsbescheid, steht dieser geänderten Planung aktuell bis zum Abschluss des Zielabweichungsverfahrens ein Ziel der Regionalplanung entgegen.</p> <p><u>Planungsausschuss vom 25.01.2023, Stellungnahme:</u></p> <p>1. Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Unteres Remstal bestehen vor dem Hintergrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Auf der Höhe“ Bedenken. Diese Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die Ausgestaltung des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere hinsichtlich der <u>Kubatur und Höhenentwicklung</u>) nicht über die bestehende Nutzung bzw. über das im Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Berg und Hund“ festgesetzte Maß hinausgeht. Die Zulassung des Abschleppdienstes</p>	<p>a) Gebäudehöhen</p> <p>Aus der Stellungnahme des Planungsausschusses geht zunächst nicht eindeutig hervor, welches genaue Maß innerhalb der Regionalen Grünstreife als noch vertretbar angesehen wird. Die Stellungnahme nimmt im Weiteren Bezug auf die Festsetzungen des ursprünglichen Entwurfes des Bebauungsplans „Hinter dem Berg und Hund“ aus dem Jahr 2013. Darin waren für das Grundstück maximale Gebäudehöhen innerhalb einer festgesetzten Baugrenze mit 6,7 m vorgesehen. Damals war</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>
--	---	---	--

	<p>kann aufgrund der bereits bestehenden Nutzung mitgetragen werden.</p> <p>2. Der Zielabweichung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Unteres Remstal und für den Bebauungsplan „Auf der Höhe“ kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Es bestehen Bedenken bezüglich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfs „Auf der Höhe“ (insbesondere hinsichtlich der Kubatur und Höhenentwicklung). Diese gehen über ein Maß hinaus, das in der Grünzäsur vertretbar ist.</p>	<p>ausschließlich die Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude durch den Eigentümer geplant, ein weiteres Gebäude (für den Abschleppdienst) war in der Planung des Architekten nicht vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ (Stand 17.01.2022) sind nun zwei Baugrenzen differenziert mit maximalen Höhen von 4,4 m bis 7,5 m (letztere für das durch den Eigentümer geplante Gebäude für den Abschleppdienst) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem vorlegten Planungskonzept des Architekten aus dem Jahr 2019; vollständig ausgeschöpft werden müssen sie dabei nicht.</p> <p>Der Planungsausschuss stimmt der Nutzung eines Abschleppdienstes in der Grünzäsur grundsätzlich zu. Für diese Nutzung ist es erforderlich, dass Betriebsabläufe funktional abgebildet werden können, zu deren Umsetzung eine differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan im hier gewählten Maß erforderlich ist. Dabei ist nicht ersichtlich, inwiefern die Erhöhung der Gebäudehöhe um 80 cm in einem Teilbereich im Vergleich zur Planung aus dem Jahr 2013 (6,7 m), bei gleichzeitiger Herabsetzung der Gebäudehöhe um 2,3 m in einem anderen Teilbereich weniger mit dem Grünzug (aufgrund der ohnehin schon vorhandenen Gebäude) vereinbar sein könnte als die Planung aus 2013.</p> <p>Denn die Funktion des Grünzugs wird durch die Gebäudehöhen nicht entscheidend beeinträchtigt, wenn eine Bebauung – hier in Form des (zusätzlichen)</p>	
--	--	--	--

		<p>Abschleppdienstes - an sich hinsichtlich der Ziele der Raumordnung als zulässig erachtet wird.</p> <p>b) Kubatur</p> <p>Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans 01.01 bilden den städtebaulichen Rahmen insbesondere durch die überbaubare Fläche, die maximalen Gebäudehöhen (in Bezug auf die vorgegebene Erdgeschossfußbodenhöhe) und die erforderlichen Grünmaßnahmen, die durch den Grünordnungsplan vorgegeben wurden. Die Änderung der Baugrenzen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Berg und Hund“ aus dem Jahr 2013, in dem nur eine große überbaubare Fläche eine große Baugrenze festgesetzt war, wurde seitens des Plangebers gewählt, damit der geplante Um- und Neubau (Planung Architekt aus 2019) möglichst transparent abgebildet wird und die überbaubare Fläche einen engen Rahmen vorgeben. Die geplanten baulichen Anlagen sollen zusätzlich zu den erforderlichen Grünmaßnahmen durch eine möglichst große optische Eingrünung nicht in Erscheinung treten und die vorgesehene Fassadenbegrünung an der Nordseite des Abschleppgebäudes ein Einfügen in die umgebende Landschaft begünstigen.</p> <p>Der Planungsausschuss stimmt grundsätzlich der Nutzung eines Abschleppdienstes zu. Für diese Nutzung ist es erforderlich, dass Betriebsabläufe funktional abgebildet sind. Diese Vorgaben wurden seitens des Eigentümers an die Stadt entsprechend kommuniziert.</p>	
--	--	--	--

		→ <b>der Bebauungsplan wird nicht geändert</b>	
--	--	--	--

**4. Planungsverband Unteres Remstal, 16.08.2023**

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
	Keine Bedenken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss des Bebauungsplanentwurfs 01.01 „Auf der Höhe“ am 25.7.2022 im Planungsverband Unteres Remstal.</li> <li>- Beschluss Flächennutzungsplan Änderung 18 (FE 26 Auf der Höhe, Fellbach, vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss – formale Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 25.7.2022 im Planungsverband Unteres Remstal.</li> <li>- Die Behördenbeteiligung für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Zeitraum vom 29.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt.</li> </ul> <p>→ Der Feststellungsbeschluss zur 18. Änderung des FNP wurde in der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal am 16.10.2023 gefasst.</p>	→ <b>Zur Kenntnis genommen</b>

**5. Stadt Stuttgart, 26.04.2022**

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
	Die Regionalversammlung des VRS hätte am 27.02.2013 der Zielabweichung - in Form der Festlegung als Sondergebietsfläche „Kfz-Betrieb“ - zugestimmt unter der Voraussetzung, dass der bestehende Abschleppdienst ausgelagert werden soll. Die aktuell vorliegende Planung widerspricht dieser Vorgabe. Mit dem	<p>→ Das Ergebnis zum Zielabweichungsverfahren mit positivem Bescheid liegt vor. Begründung des Plangebers zu dem Thema Gebäudehöhen und Kubatur:</p> <p>a) Gebäudehöhen</p> <p>Aus der Stellungnahme der Region geht zunächst nicht eindeutig hervor, welches genaue Maß innerhalb der Regionalen</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p> <p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

	<p>geplanten Erhalt des Abschleppdienstes sowie einem zusätzlichen Gebäude und damit auch einer deutlich höheren Grundfläche der baulichen Anlagen, geht die Planung über die damals beantragte Zielabweichung hinaus und hat eine Neuversiegelung von ca. 370 m<sup>2</sup> Fläche zur Folge.</p> <p>Die Belange der Stadt Stuttgart würden durch die Planung berührt.</p> <p>Nach wie vor bestehen erhebliche Bedenken insbesondere gegen die Festschreibung nicht landwirtschaftlicher, bisher nur geduldeter, baulicher Nutzungen.</p> <p>Es werde eine nicht privilegierte und nicht gewollte bauliche Nutzung festgeschrieben, die in klarem Widerspruch zu der ursprünglichen Absicht der Vereinbarung zwischen der Stadt Fellbach und der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 1984 stünde, die Flächen entlang der gemeinsamen Markungsgrenze freizuhalten.</p> <p>Deshalb wurde bereits die Änderung zum Flächennutzungsplanverfahren 2012 abgelehnt.</p> <p>Es sei nicht im Sinne der o.g. Vereinbarung, die Planung trotz entgegenstehender Vorbehalte des VRS (Auslagerung Abschleppdienst) durchzusetzen, da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt und auch mit der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion“ der Bestandsschutz gewährleistet wäre.</p>	<p>Grünzäsur als noch vertretbar angesehen wird. Die Stellungnahme nimmt im Weiteren Bezug auf die Festsetzungen des ursprünglichen Entwurfes des Bebauungsplans „Hinter dem Berg und Hund“ aus dem Jahr 2013. Darin waren für das Grundstück maximale Gebäudehöhen innerhalb einer festgesetzten Baugrenze mit 6,7 m vorgesehen. Damals war ausschließlich die Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude durch den Eigentümer geplant, ein weiteres Gebäude (für den Abschleppdienst) war in der Planung des Architekten nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ (Stand 17.01.2022) sind nun zwei Baugrenzen differenziert mit maximalen Höhen von 4,4 m bis 7,5 m (letztere für das durch den Eigentümer geplante Gebäude für den Abschleppdienst) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem vorliegenden Planungskonzept des Architekten aus dem Jahr 2019; vollständig ausgeschöpft werden müssen sie dabei nicht.</p> <p>Der Planungsausschuss der Region Stuttgart stimmt der Nutzung eines Abschleppdienstes in der Grünzäsur grundsätzlich zu. Für diese Nutzung ist es erforderlich, dass Betriebsabläufe funktional abgebildet werden können, zu deren Umsetzung eine differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan im hier gewählten Maß erforderlich ist. Dabei ist nicht ersichtlich, inwiefern die Erhöhung der Gebäudehöhe um 80 cm in einem Teilbereich im Vergleich zur Planung aus dem Jahr 2013 (6,7 m), bei gleichzeitiger</p>	
--	---	---	--

		<p>Herabsetzung der Gebäudehöhe um 2,3 m in einem anderen Teilbereich weniger mit dem Grünzug (aufgrund der ohnehin schon vorhandenen Gebäude) vereinbar sein, könnte als die Planung aus 2013. Denn die Funktion des Grünzugs wird durch die Gebäudehöhen nicht entscheidend beeinträchtigt, wenn eine Bebauung – hier in Form des (zusätzlichen) Abschleppdienstes - an sich hinsichtlich der Ziele der Raumordnung als zulässig erachtet wird.</p> <p>b) Kubatur Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans 01.01 bilden den städtebaulichen Rahmen insbesondere durch die überbaubare Fläche, die maximalen Gebäudehöhen (in Bezug auf die vorgegebene Erdgeschossfuß-bodenhöhe) und die erforderlichen Grünmaßnahmen, die durch den Grünordnungsplan vorgegeben wurden. Die Änderung der Baugrenzen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Berg und Hund“ aus dem Jahr 2013, in dem nur eine große überbaubare Fläche eine große Baugrenze festgesetzt war, gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Berg und Hund“ aus dem Jahr 2013, in dem nur eine große Baugrenze fest-gesetzt war, wurde seitens des Plangebers gewählt, damit der geplante Um- und Neubau (Planung Architekt aus 2019) möglichst transparent abgebildet wird und die überbaubare Fläche einen engen Rahmen vorgeben. Die geplanten baulichen Anlagen sollen zusätzlich zu den erforderlichen Grünmaßnahmen durch eine möglichst</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>
--	--	---	--

	<p>Obwohl laut Vertrag nur die Landeshauptstadt Stuttgart namentlich zur Freilassung der Flächen an der gemeinsamen Gemeindegrenze verpflichtet ist, war die Freihaltung des Grünkorridders zwischen den Vertragspartnern unstrittig. Dass die Stadt Fellbach in diesem Vertrag nicht explizit genannt wird, ist darauf zurückzuführen, dass Fellbach im Flächennutzungsplan 1990 noch sehr umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten hatte und an ein Überschreiten dieser Grenzen nicht gedacht war.</p> <p>Die jetzige nachträgliche Legalisierung der nicht landwirtschaftlichen Nutzungen entspreche jedoch nicht „dem Geist der Vereinbarung aus dem Jahr 1984“.</p>	<p>große optische Eingrünung nicht in Erscheinung treten und die vorgesehene Fassadenbegrünung an der Nordseite des Abschleppgebäudes ein Einfügen in die umgebende Landschaft begünstigen. Der Planungsausschuss der Region Stuttgart stimmt grundsätzlich der Nutzung eines Abschleppdienstes zu. Für diese Nutzung ist es erforderlich, dass Betriebsabläufe funktional abgebildet sind. Diese Vorgaben wurden seitens des Eigentümers an die Stadt entsprechend kommuniziert.</p> <p>→ Die Stadt Stuttgart hat sich bereits in der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 21.01 „Hinter dem Berg und Hund“ auf einen Vertrag zwischen den beiden Kommunen bezogen, der namentlich zur Freilassung der Flächen an der gemeinsamen Gemeindegrenze verpflichtet. Die Freihaltung zwischen den Kommunen ist aus Sicht des Plangebers seitens der Stadt Fellbach gegeben. Die Entscheidung des Regierungspräsidiums zur Zielabweichung unterstreicht diese Argumentation, indem durch den aufzustellenden Bebauungsplan eine verbesserte Situation gegenüber Bestand entstehe, auch wenn eine größere höhere Überbauung ermöglicht wird. Des Weiteren seien die <u>Grundzüge der Planung sind nicht berührt</u>.</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt, keine Änderung des B-Planentwurfes</b></p>
--	---	--	--

**6. Polizeipräsidium Aalen, 07.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
-----	---------------	----------	----------

Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr-	Zustimmung Bitte um weitere Beteiligung in verkehrsrechtlicher Sicht.	→ Falls weitere verkehrsrechtliche Fragen bestehen, wird der Sachbereich Verkehr beteiligt.	→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
---	--	---	--------------------------------

**7. DB AG – DB Immobilien, Region Südwest, 25.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<p>Hinweis: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>→ Hinweis an den Eigentümer im Rahmen des Bauantrags</p> <p>→ Hinweis an den Eigentümer im Rahmen des Bauantrags</p> <p>→ Es handelt sich um möglicherweise durchzuführende Maßnahmen im inneren Betriebsablauf. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>→ <b>Hinweis</b></p> <p>→ <b>Hinweis</b></p> <p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

**8. Eisenbahnbundesamt, 04.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
-----	---------------	----------	----------

	- nicht betroffen		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
--	-------------------	--	--------------------------------

**9. Handwerkskammer Region Stuttgart, 12.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	- keine Bedenken oder Anregungen		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>

**10. TransnetBW GmbH, 14.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	Die TransnetBW GmbH betreibt und plant keine Höchstspannungsfreileitung innerhalb des Bebauungsplangebietes. Daher keine Bedenken und Anmerkungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>

**11. Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, 05.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<p>Hinweis auf Abfallwirtschaftssatzung: Anschluss- und Benutzungszwang, so dass die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen sind. Generell kann die Leerung der Behälter nur erfolgen, wenn diese an den öffentlich zugänglichen Straßenrand gestellt werden. Hierfür muss ein ausreichender Sammelplatz für die Müllbehälter vorgehalten werden. Bezüglich der Anfahrbarkeit von Müllsammelfahrzeugen Hinweis auf RAST 06</p> <p>Eine Anfahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge kann aufgrund der geringen Fahrbahnbreite offiziell nicht gewährleistet werden kann. Wir empfehlen in Absprache mit der AWRM die Einrichtung einer Sammelstelle an der für ein Müllsammelfahrzeug nächstgelegenen befahrbaren Straße, der Höhenstraße.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Der Gewerbetrieb ist nicht an die öffentlich-rechtliche Müllabfuhr angeschlossen, sondern der Müll wird privatwirtschaftlich entsorgt.</li> <li>→ Hinweis an Betreiber im Rahmen des Bauantrags</li> <li>→ Falls die Schaflandstraße ausgebaut werden sollte und der Anschluss über die Abfallwirtschaft erfolgen würde, müsste ein Sammelplatz z. B. an der Höhenstraße überprüft werden.</li> </ul>	→ <b>keine Änderung der Planunterlagen</b>



**13. Eisenbahnbundesamt, 27.12.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<p><u>Hinweise:</u> Das Eisenbahn-Bundesamt prüft, ob Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Hinweis, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul> <p>Es dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken.</p>	<p>→ Es handelt sich nicht um Flächen der Bahn. → Falls im Rahmen der Bebauung die Bahn betreffende Maßnahmen durchgeführt werden sollten, liegt dies in der Verantwortung des Eigentümers.</p>	<p>→ <b>Keine Änderung der Planunterlagen</b></p>

**14. Zweckverband Landeswasserversorgung, Recht, Verwaltung, Liegenschaften, 13.04.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<p>Belange der Landeswasserversorgung sind nicht betroffen</p> <p>In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Keine Einwände.</p>		<p>→ keine Einwände</p>

**15. Beteiligte ohne Antwort:**

NABU

BUND

Zentrale Landeswasserversorgung

Feuerwehr

Gewerbeverein Schmiden

Gewerbe- und Handelsverein Fellbach

IHK Region Stuttgart

Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart

Transnet BW

Unity Media

Bundesnetzagentur

**II. Öffentlichkeit**

**1. Bürger, 04.04.2022**

Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<p><b>Wider-/Einspruch gegen den Bebauungsplan:</b> bis zu 7,5 m hohe Halle im Norden des Grundstücks</p>	<p><u>Gebäudehöhe Halle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Der Bebauungsplan gibt eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m vor, diese kann auch unterschritten werden. Für ein Gebäude mit der Nutzung eines Abschleppdienstes ist es erforderlich, dass Betriebsabläufe funktional abgebildet werden können.</li> <li>→ Die Höhe des Gebäudes für den Abschleppdienst im nördlichen Teil des Grundstücks entspricht der Höhe, die für einen Abschleppdienst-Regelbetrieb notwendig ist.</li> <li>→ Ein typisches Abschleppfahrzeug liefert fahrtüchtige Fahrzeuge auf einem Plateau mit 1,25 m Höhe über dem Boden an. Der Kran erfasst die größten transportierbaren Fahrzeuge in 4,60 m Höhe über dem Boden. Der nötige Rangierraum des Krans umfasst weitere knappe 2,00 m, sodass allein dafür insgesamt schon 6,50m lichte Höhe über dem Boden benötigt werden. Zusammen mit Sicherheitsabstand nach oben (0,50 m), Einbauten an der Decke des Gebäudes (z.B. Beleuchtung) sowie Decken- und Dachaufbau ergibt sich somit die Höhe von 7,50m über dem Boden, die der Bebauungsplan auch vorsieht.</li> <li>→ Im Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ (Stand 17.01.2022) sind zwei</li> </ul>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

	<p>Gebäudehöhe plus 1 m hohe Solarpaneele</p> <p>Die Abschleppfahrzeuge befinden sich zu den Betriebszeiten meist im Einsatz. Außerhalb der Betriebszeiten werden die Abschleppfahrzeuge durch die Fahrer mit nach Hause genommen. Weshalb für Abschleppfahrzeuge, die sich so gut wie nie auf dem Grundstück befinden, der Bau einer für dieses Gebiet völlig überdimensionierten Halle erforderlich sein soll, entbehrt jeglicher Grundlage und entstellt das vorhandene Landschaftsbild (Obstanlagen/Ackerbau).</p>	<p>Baugrenzen differenziert mit maximalen Höhen von 4,4 m bis 7,5 m (letztere für das durch den Eigentümer geplante Gebäude für den Abschleppdienst) festgesetzt. Die übrigen Höhen bleiben weitestgehend bestehen und berücksichtigen nur die Neuorganisation des Betriebes und den notwendigen Betriebsablauf.</p> <p>→ <u>Solarpaneele</u> PV-Anlage sind seit 2022 für Gewerbebauten gesetzlich (Photovoltaik-Pflichtverordnung BW) vorgeschrieben.</p> <p>→ <u>Landschaftsbild/Lärmschutz/Eingrünung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht die Notwendigkeit eines geschlossenen Gebäudes für den Abschleppdienst, da Unfallfahrzeuge andernfalls in der Zeit bis zur Reparatur weiteren negativen externen Einflüssen ausgesetzt wären. In diesem Gebäude müssen die Abschleppfahrzeuge rangieren können; daran bemisst sich wie zuvor geschildert die notwendige Gebäudehöhe.</li> <li>- Es besteht eine städtebaulich verbesserte Situation, da keine visuelle Beeinträchtigung durch Abschleppwagen vorliegt.</li> <li>- Vorteil ist ein Umgebungsschutz vor Lärmimmissionen (Auf- und Abladen der Fahrzeuge).</li> <li>- Die Gebäudehöhe von 7,5m ist funktional erforderlich.</li> <li>- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung und die Eingrünungsmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen wird die</li> </ul>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p> <p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
--	--	---	--

		Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung integriert.	
	<p>Einheimische Tierarten wie z.B. das Blesshuhn könnten endgültig abwandern und in diesem Gebiet nicht mehr vorkommen.</p> <p>Die Abschleppfahrzeuge werden seit Inbetriebnahme des Betriebes durch die Firma Mathe vor ca. 45 Jahren auf dem Grundstück ohne Überdachung geparkt, weshalb dies für die kurze Verweildauer auf dem Gelände nun nicht mehr ausreichend sein soll, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>→ Der Plangeber vermutet, dass statt des Blesshuhns das Rebhuhns gemeint sein muss. Die eigentliche Vorhabenfläche ist zu großen Teilen bereits versiegelt (Asphalt- und Pflasterflächen sowie Gebäude und Garagen, Container usw.). Die Planungsabsicht nimmt daher auch keine weiteren, potenziell möglichen Habitatstrukturen von Feldbrütern wie z. B. dem Rebhuhn in Anspruch. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 20121 kommt zu dem Ergebnis, dass für Offenland oder Feldbrüter wie zum Beispiel das Rebhuhn ausschließlich die erweiterten Untersuchungsflächen der Flurstücke Nrn. 3904 und 3909 eine geringe bis maximal mittlere Eignung aufweisen. Die grünordnerischen Maßnahmen westlich und östlich der eigentlichen Vorhabenflächen dienen wiederum der Sicherung potenzieller Habitatstrukturen auch von Feldbrütern.</p> <p>→ Eine Überdachung/Einhausung stellt städtebaulich eine verträglichere Lösung dar als die oberirdische Lösung Die Bebauung fügt sich so besser in den Landschaftsraum ein. Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung wird das Gebäude in den Landschaftsraum integriert.</p> <p>→ Die Abschleppwagen liefern Unfallfahrzeuge, die in der Regel schwer beschädigt sind. In der Zeit bis zur Reparatur sollen sie daher nicht noch weiteren negativen externen Einflüssen ausgesetzt sein (Niederschlagswasser, Sand, Blätter, Blüten, Samen etc.), die die</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p> <p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

Die einspurige Anliegerstraße in Fahrtrichtung Fellbach (Osten) und zum Gewerbegebiet Stuttgart Sommerrain (Westen), wird 24-stündig (inkl. Sonn- u.

- Reparatur erschweren und/oder verteuern – insbesondere, wenn die schützende Hülle bereits beschädigt ist.
- Vielfach sind schwer verunfallte Fahrzeuge laut Vertrag mit der Polizei sicherzustellen. Dafür sind die Fahrzeuge so unterzubringen, dass sie für keinen Dritten – auch nicht Eigentümer – zugänglich sind, bis die Polizei sie (meist nach Begutachtung durch von der Polizei beauftragte Sachverständige) freigibt. Über diesen Zeitraum müssen sie unter Verschluss bleiben. Außerdem dürfen die Fahrzeuge nicht weiter verschmutzt oder beschädigt werden können.
  - Durch die Einhausung wird eine negative visuelle Wirkung der Abschleppwagen auf die nähere Umgebung verhindert
  - Der Betrieb eines Abschleppdienstes erzeugt Emissionen (insbes. Lärm durch Auf- und Abladen der Kfz). Deren Eintrag in die umgebende Landschaft als Immissionen wird durch die Abwicklung innerhalb eines Gebäudes stark eingeschränkt
  - Aufgrund des geplanten Gebäudes besteht die Möglichkeit einer intensiven Eingrünung dieses Betriebsteils, wie sie auch im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist. Die Eingrünung ist für das Einfügen der neuen baulichen Strukturen in die Landschaft förderlich und reduziert somit deren Störwirkung auf die Grünzäsur.
  - Mit einer Verschärfung der Situation ist aus Sicht des Plangebers nicht zu rechnen, da sich die Anzahl der Fahrbewegungen nicht eklatant erhöhen wird

Feiertage) sowohl von Abschleppfahrzeugen, Kunden, Besuchern, Mitarbeitern und von Speditionen beauftragten Autotransportern (zul. Gesamtgewicht >7,5t / >20m Länge) als auch weiteren Autoverwertern aus dem In und Ausland genutzt. Insbesondere für die Autotransporter ist die Nutzung dieses Teils der Schaflandstraße nicht ausgelegt und bedingt durch die Fahrzeuggröße nur einbahnig möglich, da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Dies führt nicht nur zu einer weiteren Verschärfung der bereits sehr angespannten Verkehrssituation. In regelmäßigen Abständen führt dies zu Konfrontationen der Verkehrsteilnehmer, kommt es zu Sperrungen der Durchfahrt durch Verladeaktivitäten, Beschädigungen angrenzender Bepflanzungen und einem sehr stark erhöhten Durchgangsverkehr.

Planungsrecht:

Im Jahr 2014 wurde uns zugesagt, dass insbesondere der Betrieb des Abschleppdienstes auf dem Grundstück nur geduldet ist und ein Ersatzstandort gesucht werden muss. Dies hat der Eigentümer lt. Ihren Ausführungen ohne Erfolg versucht. Da der Betriebsinhaber, der bereits über 80 Jahre alt ist, diesen Standort langfristig beibehalten möchte, soll nun doch die Genehmigung für den Betrieb des Kfz-Betriebs inklusive des Abschleppdienstes erfolgen. Der Inhaber der Firma und Eigentümer der Flurstücke ist unseres Wissens Eigentümer diverser weiterer Grundstücke im Industriegebiet von Fellbach, eine Auslagerung des Abschleppdienstes auf

→ Es besteht seitens der Verkehrsplanung und des Amts für öffentliche Ordnung derzeit kein Erfordernis, die Schaflandstraße umzubauen.

→ Mögliche Verstöße von Verkehrsteilnehmern sind nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern von der zuständigen Ordnungsbehörde zu ahnden.

→ Die Stadt hat im Lauf der Jahre immer wieder Alternativstandorte für den Abschleppbetrieb innerhalb der Gewerbegebiete im Stadtgebiet Fellbach gesucht – zuletzt 2022. Da in Fellbach diesbezüglich Flächenknappheit besteht, konnte kein geeigneter Standort gefunden werden. Der Betrieb genießt aufgrund seines langen Bestehens und der Duldung Bestandsschutz und kann daher rechtlich nicht verdrängt werden. Daher gab es nur die Alternative der Standortverlagerung (die sehr kostenaufwendig ist) und der Schaffung von Planungsrecht zur Sicherung an diesem Standort.

→ **wurde nicht berücksichtigt**

	<p>diese Grundstücke ist unseres Erachtens ohne weiteres möglich. Eine langfristige Nutzung des Standortes durch den Inhaber scheint aufgrund des Alters eher unwahrscheinlich.</p> <p><u>Grünordnerische Maßnahmen:</u></p> <p>Dass die flankierenden grünordnerischen Maßnahmen zu einer Aufwertung des Umfeldes führen ist nicht zutreffend. Die Flurstücke an der westlichen Grundstücksgrenze sind bereits seit vielen Jahr mit Obstbäumen bepflanzt. An der östlichen Grundstücksgrenze wurde bis zur Einschotterung eines Teiles als Parkplatz für die Mitarbeiter der Firma Kiez Ackerbau betrieben. Ohne die Duldung der Einschotterung wäre dies bis heute so, somit handelt es sich eher um einen Rückbau denn um eine Aufwertung.</p> <p>Insbesondere die Flst. 3865/2 u. 3865/3 verlieren durch die Bebauung mit der geplanten völlig überdimensionierten Halle an Wert, da der untere Teil unseres Grundstückes maximal im Hochsommer am Morgen und am Abend noch etwas Sonne abbekommt.</p> <p><u>Zaun:</u></p> <p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass die derzeitige Zaunführung an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf entsprechen kann. Der Abstand zu unserem Grundstück - Grenzsteine wurden von uns aktuell freigelegt - beträgt maximal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die seitens des Plangebers durchgeführte Alternativenprüfung hat gezeigt, dass keine geeigneten Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet Fellbach für die Nutzung eines Abschleppdienstes oder des Gesamtbetriebes verfügbar sind.</li>   <li>→ Die vorhandenen Obstbäume auf der Westseite des Plangebiets sollen erhalten bleiben und durch entsprechende Bepflanzungen ergänzt werden.</li>   <li>→ Die geschotterte Fläche östlich des Plangebiets wird im Zuge der Bauarbeiten zurückgebaut. Dies ist vertraglich abgesichert.</li>   <li>→ Verschattung Lediglich im Januar ist bei einem entsprechenden Sonnenstand mit einer Verschattung eines geringen Teils (im Süden) des Grundstücks 3865/3 durch das geplante Gebäude zu rechnen. Ansonsten ist im Jahresverlauf eine Verschattung ausschließlich auf dem Grundstück des Betriebes zu verzeichnen.</li>   <li>→ Diese Thematik ist ein Problem im Bestand und zwischen den privaten Parteien zu lösen. Jeder neue Bebauungsplan enthält als Grundlage die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Katasterdaten des Landesamtes für</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></li>         <li>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></li>         <li>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></li> </ul>
--	---	--	--

	<p>3 Meter. Der an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Feldweg wurde in den letzten Jahren mehrfach vermessen und mit Markierungen versehen. Dabei wurde ersichtlich, dass der aktuelle Verlauf nicht den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entsprechen kann.</p>	<p>Geoinformation und Landentwicklung (LGL).</p>	
--	---	--	--