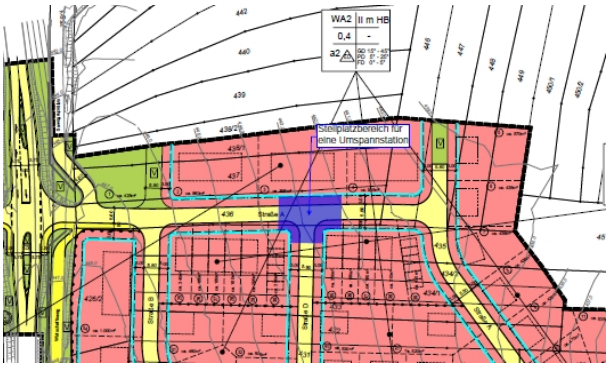
	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**	**Frist vom 08.03.2021 – 09.04.2021**
1.1	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.2	Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 102028 34020 Kassel <u>Schreiben vom 23.03.2012</u> Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten 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.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.3	Fair Energie GmbH Postfach 2554 72715 Reutlingen <u>Schreiben vom 04.03.2021</u> Für die Beteiligung am Verfahren vom 25.02.2021 bedanken wir uns. Im genannten Bereich betreibt und plant die FairNetzGmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.4	Netze BW GmbH Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach <u>Schreiben vom 09.03.2021</u> Zur Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist eine neue Umspannstation erforderlich. Die Station muss von einer öffentlichen Straße aus zugänglich sein und hat inkl. Arbeitsbereich für Betriebs- und Wartungsarbeiten einen Platzbedarf von ca. 5,5 m x 4,5 m. Im Bebauungsplanentwurf ist ein aus unserer Sicht günstiger Standortbereich eingezeichnet. Wir bitten ein entsprechendes Planzeichen an einer aus Ihrer Sicht geeigneten Stelle zu übernehmen und dort eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Netze BW einzuräumen.	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und frühzeitige Absprache bezüglich der Bauausführung, sodass Synergieeffekte bei erforderlichen Neuverlegungen genutzt werden können. Auch vorbereitende Maßnahmen unsererseits können so rechtzeitig in die Wege geleitet werden. Zur Unterstützung Ihrer nächsten Planungsschritte können sie Lagepläne unseres aktuellen Leitungsbestandes im betroffenen Bereich bei der zuständigen Auskunftsstelle in 73728 Esslingen, Rennstraße 4 beantragen: · Tel.: 0711 289-53650 · Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de · Web: https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft Bitte verwenden Sie für künftige Beteiligungen unsere allgemeine Mailadresse für die Netzplanung Strom und Gas: RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  	Der Standort für die Umspannstation (5,5m x 4,5 m) wird, entgegen dem ursprünglichen Vorschlag der Netze BW nicht im Kreuzungsbereich der Straßen „A“ und „D“, sondern in der öffentlichen Grünfläche im Westen (Grst. Nr. 1) untergebracht. Im Bebauungsplan wird dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. **BV: wird berücksichtigt**
1.5	Eigenbetrieb Wasserversorgung Metzinger Str. 1 72664 Kohlberg Betriebsleitung Frau Sylvia Zagst Kein Rücklauf	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.6	Wasserversorgungsverband Jusigruppe Metzinger Str. 1 72664 Kohlberg Vorsitzender Herr Rainer Siegfried Taigel Kein Rücklauf	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.7	Landratsamt Esslingen Baurechtsamt Pulverwiesen 11 73726 Esslingen am Neckar Schreiben vom 26.03.2021 das Plangebiet, welches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	vorsieht, befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kohlberg. Südlich schließt das Wohngebiet "Im Grund" an, die Kreisstraße (K) 1240 (Tischardter Straße) grenzt im Westen an. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich des Planentwurfs umfasst ca. 3,4 ha. Das Verfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Das Landratsamt wurde gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.7.1	**Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)** **Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung** Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485 Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der letzten Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbands "Neuffener Tal" (Überprüfung der Berechnungsgrundlage 07/2017) nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebietes werden in der Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Plangebiets, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren. Gründächer tragen zur Verringerung und zeitlichen Verzögerung des Niederschlagsabflusses bei und werden seitens des WBA empfohlen. Im Textteil zum Bebauungsplan (Punkt 10. "Stellplatzflächen und Zufahrten") ist dargestellt, dass Zufahrten und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Dies sollte auch für private Fußwege beziehungsweise sämtliche Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke gelten und der Textabschnitt entsprechend ergänzt werden.	Das Plangebiet wird bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Die Vorgaben der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wurden berücksichtigt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über einen Regenwasserkanal der Retentionsanlage zuzuführen. Die gedrosselte Ableitung aus dem Retentionsbecken erfolgt in den Krummbach. Es ist festgesetzt, dass Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen bis 10° Neigung extensiv zu begrünen sind. Die Festsetzung zu Stellplatzflächen und Zufahrten (Punkt 10. der Örtlichen Bauvorschriften) wird wie folgt geändert: (*Änderungen / Ergänzungen kursiv*) **10. *Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen*** Zufahrten, Stellplatzbereiche *und Wege* sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder ande-

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		ren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
	Wenn möglich, sind auch die Anliegerstraßen wasserdurchlässig herzustellen, beispielsweise mit wasserdurchlässigen Belägen mit DIBt-Zulassung.	Die Gestaltung der Straßen wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Technische Hinweise werden berücksichtigt.
	Gemäß Punkt 1.10 ("Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser") des Textteils ist das unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/ Retentionsanlage zuzuführen. Seitens des WBA wird empfohlen, dieses Niederschlagswasser vor Einleitung in den Regenwasserkanal auf den Grundstücken zu sammeln und zur Brauchwassernutzung zu verwenden (zum Beispiel Zisternen zur Gartenbewässerung).	Der Einbau von Zisternen ist technisch nicht erforderlich. Die Empfehlung zur Nutzung von Zisternen wird wie folgt in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***2.6 Zisternen*** *Es wird empfohlen durch den Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung ein zusätzliches Nutzwasservolumen (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu schaffen.*
	Aus Sicht des WBA ist neben dem Niederschlagswasser der Baugrundstücke auch das auf den öffentlichen Flächen (Anliegerstraßen) anfallende Niederschlagswasser der Versickerungs-/ Retentionsanlage zuzuführen. Zur Vermeidung von Fehleinleitungen in den Regenwasserkanal sollte das Straßenoberflächenwasser möglichst oberflächig und sichtbar abgeleitet werden (nur wenige Straßenabläufe, entsprechende Kennzeichnung der Straßenabläufe o.ä.).	Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt**.**
	Nach Punkt 1.13 ("Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft") des Textteils sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Es wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten (zum Beispiel zeitweise eingestaute Bereiche mit Schilfzonen).	Die Gestaltung des Retentionsbeckens wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Gestalterische Hinweise werden berücksichtigt.
	Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet in den "Krummbach" ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit Antrag auf Erteilung der Einleitungserlaubnis in den "Krummbach" vorzulegen. Eine erste Abstimmung des Entwässerungskonzepts hat bereits stattgefunden.	Das Entwässerungskonzept wird unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise erarbeitet und abgestimmt. Notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt.
	Derzeit, bis zur Vorlage des Entwässerungskonzepts, müssen Bedenken erhoben werden.	**BV: wird berücksichtigt**
1.7.2	**Grundwasser** Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482 Aufgrund der geologischen Verhältnisse (Grundwassergeringleiter) und der bestehenden Beein-	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	trächtigungen (die Fläche ist gedränt) ist von keinen weiteren erheblichen Auswirkungen auf die chemische und mengenmäßige Beschaffenheit des Grundwasserleiters durch die Bebauung auszugehen. Daher ist eine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers oder eines Grundwasserkörpers im Sinne von § 47 WHG nicht zu erwarten. Gegen den Bebauungsplanentwurf werden zu diesem Fachbereich deshalb keine grundsätzlichen Bedenken erhoben; er steht Bewirtschaftungszielen nicht entgegen. Mit der Planung wird laut den Unterlagen Wohnraum für rund 300 Personen geschaffen. Dies würde etwa einem 10 %igen Bevölkerungszuwachs entsprechen. Und damit auch einem entsprechenden Anstieg des Trinkwasserbedarfs. Der mittlere Tagesbedarf Kohlbergs würde bei einem mittleren spezifischen Verbrauch von 120 I/E^{x}d um etwa 40 m^3/d, der maximale Tagesbedarf (= Bedarf an verbrauchsreichen Tagen) um etwa 60-80 m^3/d ansteigen. Sollten hierfür die bestehenden Bezugsmöglichkeiten nicht ausreichen, ist der erhöhte Bedarf gemäß § 50 WHG vornehmlich aus ortsnahen Wasservorkommen zu decken (zum Beispiel Ausbau der Eigenwasservorkommen; Reaktivierung ehemals genutzter Vorkommen). Auch die jüngsten Änderungen der Vergabepraxis von neuen oder erweiterten Entnahmerechten durch die Bodenseewasserversorgung spricht hierfür. Der für die Nutzung lokaler Wasservorkommen zu treibende Aufwand oder zumindest die Prüfung der Möglichkeiten dürfte angesichts der gesamtwasserwirtschaftlichen Lage in Baden-Württemberg und der weiter zu erwartenden Veränderungen mehr als gerechtfertigt sein.	Die technischen Vorgaben für die Wasserversorgung werden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets von der Gemeinde geprüft und abgestimmt.
	Hinweise: - Bei den zu erwartenden hydrogeologischen Verhältnissen ist nicht zwingend mit Grundwasserzutritten zu rechnen, zumal sich das Plangebiet nahezu auf einem Hochpunkt einer Wasserscheide befindet. Sollte jedoch wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde - zu verständigen. Die weiteren Maßnahmen sind dann Einvernehmlich mit der unteren Wasserbehörde festzulegen. - Projektbezogene Baugrunderkundungen, auch für die Gesamterschließung werden empfohlen. Die Erkundungsarbeiten sind dem das Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - gemäß § 43 Absatz 2 WG anzuzeigen.	Der Hinweis zum Baugrund wird wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***2.9 Baugrund / Geotechnik*** *[…]* *Bei den zu erwartenden hydrogeologischen Verhältnissen ist nicht zwingend mit Grundwasserzutritten zu rechnen, zumal sich das Plangebiet nahezu auf einem Hochpunkt einer Wasserscheide befindet. Sollte jedoch wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde - zu verständigen. Die weiteren Maßnahmen sind dann Einvernehmlich mit der unteren Wasserbehörde festzulegen.* *Projektbezogene Baugrunderkundungen werden*

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	- Die Herstellung von Erdwärmesonden ist voraussichtlich bis 140 m möglich und Bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde -. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Vorabstimmung wird empfohlen. - Die Fläche ist gedränt. Die Dränausläufe stellen die Ursprünge der örtlichen Vorfluter dar (zum Beispiel Grenze zwischen Grundstücken Flurstück- Nummer 476 und 477/2, Flurstück-Nummer 2357). Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Dränsammler und -sauger im Zuge der Erschließungsplanung und Erschließungsarbeiten zu erfassen, zu fassen und an das Regenwassersystem anzuschließen, damit das Wasser den Vorflutern wieder zur Verfügung steht.	*empfohlen. Die Erkundungsarbeiten sind dem Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - gemäß § 43 Absatz 2 WG anzuzeigen.* Der Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht von Erdwärmesonden wird wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***2.7 Erdwärmesonden*** *Die Herstellung von Erdwärmesonden ist voraussichtlich bis 140 m möglich und Bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde -. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Vorabstimmung wird empfohlen.* Der Hinweis auf die Existenz von Drainageleitungen und zum Umgang mit diesen wird wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***2.8 Drainageleitungen*** *Im gesamten Plangebiet sind Tonröhren zur Drainagewassersammlung aus den 20iger Jahren vorhanden. Im Rahmen der Bauausführung sind diese auf den Grundstücken zu fassen und über den Regenwasserkanal abzuleiten.* *Drainsammler liegen auf 1,10 – 1,20 m Tiefe und Drainrohre auf 0,90 m Tiefe.* **BV: wird berücksichtigt**
1.7.3	**Vorsorgender Bodenschutz** Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483 Bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen ist nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 LandesBodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) zu prüfen, ob die Flächeninanspruchnahme des Projektes bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme möglich ist.	Von den Vorgaben des § 2 (1) Nr. 1 LBodSchAG sind Verfahren der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch ausgenommen (§ 2 (1) letzter Satz LBodSchAG). Die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan „Niederes Feld“ wird gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Abwägung berücksichtigt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen: - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplatzbereiche und Wege. - Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. - Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig. - Das unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist getrennt vom Schmutzwasser der Versickerungs-/Retentionsanlage zuzuführen. Zudem wird auf die Grundsätze des sparsamen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		und schonenden Umgangs mit Boden hingewiesen. Darüber hinaus ist Mutterboden grundsätzlich sowohl bei der Erschließung von Baugebieten als auch bei der Gartengestaltung in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.
	Nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist ein Bodenschutzkonzept (BSK) für das Vorhaben zu erstellen und mit dem WBA abzustimmen. Der Zeitpunkt der Vorlage des BSK ist im gleichen Paragraphen geregelt. Nach § 202 BauGB ist eine Verwertung von Oberboden anzustreben. Hierzu bietet sich eine Bodenauffüllung an (vergleiche "Merkblatt Bodenauffüllungen" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg). Diese Maßnahme würde auch Ökopunkte generieren. In diesem Rahmen ist - in Verbindung mit dem BSK - ein Bodenverwertungskonzept (BVK) zu erstellen, welches ebenfalls mit dem WBA abzustimmen ist. Für die Umsetzung des BSK und BVK wird empfohlen, bereits im Planungsstadium eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 hinzuzuziehen, welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand verfügt (Aus- oder Fortbildungen; vergleiche DIN19639, Anhang C). Sollte das BVK eine Bodenauffüllung von >10.000 qm betreffen, ist eine BBB mit oben genanntem Sachverstand zu beauftragen. Im Falle einer Beauftragung ist diese Fachkraft dem WBA zu benennen. Die BBB soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der Arbeiten überwachen und den Vorhabenträger diesbezüglich beraten. Dadurch soll bodenschutzfachlich korrektes Arbeiten gewährleistet und eine erfolgreiche Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielt werden.	Die Vorgaben für die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie die Bestellung einer Bodenkundlichen Baubegleitung sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten werden die Vorgaben des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) berücksichtigt und abgestimmt. Der Hinweis zum Bodenschutz unter Punkt 2.1 wird wie folgt ergänzt: (*Ergänzungen kursiv*) **2.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. ***Bodenschutzkonzept*** *Gemäß § 2 (3) des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist für die Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens vorzulegen.* ***Erdaushub auf den Baugrundstücken*** *Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf an-deren Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.* **BV: wird berücksichtigt**

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.7.4	**Untere Naturschutzbehörde** Herr Tobias Helling, Tel. 0711 3902-43856 Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die in Kapitel 4 der Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung, erstellt von: menz umweltplanung, Stand 22.02.2021 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen. Die Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen November und Ende Februar bei Frosttemperaturen erfolgen. Alternativ sind die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten auch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28 Februar zulässig. Die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Streuobstbestände sind vor Beleuchtungseffekten zu schützen, um Verstöße gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz im Hinblick auf Fledermäuse zu vermeiden. Dazu ist es notwendig, die Beleuchtungsvorgaben unter Kapitel 4.1 umzusetzen. Die Umsetzung der, unter Kapitel 4.3 genannten, weiteren Maßnahmen wird ausdrücklich begrüßt.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.7.5	**Gewerbeaufsicht** Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902- 41407 Die Gebietsausweisung orientiert sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche dar und soll im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.7.6	**Landwirtschafsamt** Frau Anna Gürth, Tel. 0711 3902-43281 Durch den Bebauungsplan werden ca. 2,4 ha landwirtschaftliche Fläche, größtenteils Ackerflächen, in Anspruch genommen und Flurstücke zerschnitten. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II bewertet. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit mittleren Böden und geringer Hangneigung. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Aufgrund des Verlustes wertvoller Ackerflächen bestehen seitens der Landwirtschaft Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.	Die Belange der Landwirtschaft werden in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von ca. 3,00 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzungsänderung ist verbunden mit einem dauerhaften Entzug von landwirtschaftlichen Flächen, die eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Eine Siedlungsentwicklung in Bereiche mit Böden, die eine geringere Qualität und Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, ist aufgrund der zahlreichen hochwertigen naturschutzrechtlichen und landschaftlichen Restriktionen, die den Siedlungskörper von Kohlberg umgeben, nicht möglich. Bei der Inanspruchnahme und Nutzungsänderung

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		dieser landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland wird dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einer angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung sowie der Erschließung von gut erreichbaren und im Rahmen der Umlegung zur Verfügung stehenden Flächen der Vorrang gegenüber dem agrarstrukturellen Belang nach dem Erhalt von ertragsfähigen aber siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen gegeben. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.7	**Gesundheitsamt** Frau Andrea Schlösinger, Tel. 0711 3902-41674 Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung: **Trinkwasser** Es ist zu prüfen, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach vollständiger Bebauung des geplanten Wohngebietes ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Gemeinde Kohlberg weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen. **Abwasserbeseitigung** Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").	 Die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung wurden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Die Versorgungssicherheit des Gemeindegebiets kann nach Erschließung des Baugebiets „Niederes Feld“ weiterhin gewährleistet werden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Kanalisation. Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über einen Regenwasserkanal der Retentionsanlage zuzuführen. Die Erschließungsplanung und Ausführung erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Abfallbeseitigung Auf die Einhaltung des § 33 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 17 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) wird verwiesen. Organische Abfälle sollten während der Zwischenlagerung keiner direkten Sonnenstrahlung ausgesetzt sein, um Gär-, Verwesungs- und Verrottungsprozesse und damit verbundene Geruchsentwicklungen möglichst zu vermeiden. Die Mülllagerplätze sollten mindestens abgeschattet, besser noch - zumindest in den Sommermonaten - aktiv gekühlt werden. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Müll keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden und so zu einer möglichen Verbreitung von Krankheitserregern beitragen. Der Zugang zu den Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein (Ausschließen von Vandalismus und "Containern").	Bauordnungsrechtliche Vorgaben zur Betriebssicherheit von Anlagen für Abfallstoffe (Mülllagerplätze, Müllbehälter, etc.) sowie organisatorische Vorgaben zum Umgang mit Abfall sind nicht Sache des Bebauungsplans. Die Einhaltung der Vorgaben des § 33 Landesbauordnung (LBO) und der dazugehörigen Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) ist im Rahmen der Baugenehmigung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.
	Altlasten Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Gemeinde Kohlberg erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.	Konkrete Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Der Hinweis zu Altlasten unter Punkt 2.3 wird wie folgt ergänzt: (*Ergänzungen kursiv*) **2.3 Altlasten** Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das *Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,* Landratsamt Esslingen, umgehend zu benachrichtigen.
	Lärm Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: "*Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt" [. . .] "Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarktrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.*"[1] ([1]http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkeh	Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Kreisstraße K 1240 (Tischardter Straße) und zu den nördlich gelegenen Anlagen des Tennis-, Schützen- und Kleintierzuchtvereins wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr erfolgt im Bebauungsplanverfahren anhand der DIN 18005. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand und Lärmpegelbereiche werden aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem macht das Lärmgutachten auch Aussagen zu den Geräuscheinwirkungen durch den Schützenverein und die Sportanlage, welche sich in ca. 250 m nördlicher Richtung befinden. Eine Verträglichkeit des geplanten Wohngebiets mit diesen vorhandenen Nutzungen ist gegeben.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	r-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm) In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten[2]. ([2]Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999) Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können[3]. ([3]Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004) Lärmminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden. Sollten Anhaltspunkte vorliegen (aus Messungen oder Prognosen), dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschreiten (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind respektive werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu gewährleisten. Sollte für das betreffende Stadtgebiet bereits ein Lärmaktionsplan vorliegen oder in Entwicklung sein, sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes die in diesem Plan formulierten beziehungsweise zukünftigen Vorschläge zum Lärmschutz umzusetzen.	**BV: wird berücksichtigt**
1.7.8	**Amt für Geoinformation und Vermessung** Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei den Grundstücken Flurstück-Nummern 2700, 494, 499 bis 504 fehlen die Flurstück-Nummern. Die Lagebezeichnung "Im Grund" fehlt bei Flurstück 2700. Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.	Die Darstellung bzw. Beschriftung der Flurstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Die Beschriftung der Flurstücke sowie die Quellenangaben auf der Planzeichnung wurden entsprechend redaktionell ergänzt. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.9	**Straßenbauamt** Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151 Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der K 1240. Vom Straßenbauamt werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand der K 1240 einzuhalten. Es wird weiterhin gebeten, die in § 22 des StrG definierten öffentlichen Belange zu beachten. Die Erschließung des Plangebietes ist mit zwei direkten Anbindungen an die K 1240 vorgesehen. Dabei dient zum einen der bestehende, südlich gelegene, Kreisverkehrsplatz mit den weiterführenden Gemeindestraßen "Im Grund" sowie "Niederes Feld" und den PIanstraßen "A" und "C" als Haupterschließung des Neubaugebietes. Zum anderen ist im nördlichen Verlauf der K 1240 "Tischardter Straße" gegenüber der bestehenden Einmündung des landwirtschaftlichen Weges ein neuer Anschluss an der K 1240 vorgesehen, welcher als untergeordnete Erschließung dient. Dieser neue Straßenanschluss soll als moderate Aufweitung mit einer entsprechend dimensionierten Linksabbiegespur sowie eines nördlichen Straßenteilers und einer südlichen Mittelinsel mit Querungshilfe vorgesehen werden. Der vorhandene östliche, parallel zur K 1240 gelegene, beschränkt öffentliche Wirtschaftsweg soll als Geh- und Radweg vorgesehen werden. Weiterführend wurde im Einmündungsbereich in die PIanstraße "A" ein Geh- und Radweg berücksich-	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	tigt, welcher Fußgänger sowie Radfahrer aus dem Wohngebiet auf die gegenüberliegende Seite der K 1240 über eine vorgesehene Querungshilfe führt. Das Straßenbauamt empfiehlt, die Mittelinseln mit einer niedrigen Bepflanzung (wie etwa Büsche, Blumen, Rosen...) zu gestalten, welche den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht wird. Die Planungen des neuen Anschlusses wurden im Vorfeld durch das Ingenieurbüro Spieth mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Aus Sicht des Straßenbauamtes ist anzumerken, dass der neue Straßenanschluss, langfristig betrachtet, im Fall einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit stößt. Die Kosten für die geplanten baulichen Veränderungen an der K 1240, für die Bepflanzung sowie die eventuell zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen Umbaumaßnahmen sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Gemeinde Kohlberg zu tragen. Die näheren Einzelheiten der späteren Baudurchführung sowie der späteren Eigentumsverhältnisse betreffend die baulichen Veränderungen an der Kreisstraße durch die neue Einmündung sind vor Baubeginn in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kohlberg und dem Landkreis Esslingen zu regeln. Dies gilt auch für die dem Landkreis Esslingen entstehenden Kosten für die spätere Unterhaltung durch die Anlage der Querungs- und Mittelinseln sich ergebenden Mehrflächen (Ablöse).	
	Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Baumbepflanzung respektive Lärmschutzwand entlang der K 1240 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten sind. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 70 km/h ist ein Abstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Weiterhin ist das Lichtraumprofil von 2,50 m über dem vorhandenen Geh- und Radweg einzuhalten.	Die bestehende Lärmschutzwand entlang der K 1240 wird nach Norden verlängert. Dort wo der vorgegebene Abstand zum Fahrbahnrand nicht eingehalten werden kann, werden entsprechende Schutzeinrichtungen vorgesehen.
	Die Bäume sind künftig von der Gemeinde Kohlberg zu pflegen.	
	An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße "A“ in die K 1240 ist jederzeit für ausreichende Sichtverhältnisse zu sorgen. Entsprechende Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung (Bepflanzung) freizuhalten.	Die notwendigen Sichtfelder wurden geprüft und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
	Oberflächenwasser und Abwasser darf der K 1240 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten. Lärmschutzvorkehrungen sind alleinige Sache des Antragstellers und gehen auch in deren Unterhaltung über. Die Verkehrssicherheit auf der K 1240 muss stets	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	gewährleistet sein. Abschließend möchte das Straßenbauamt folgende Hinweise aufführen: Die Verlegung der jetzigen OD-Grenze der Ortsdurchfahrt an der K 1240 in Richtung Norden bis an den Beginn des geplanten Neubaugebietes ist zu einem späteren Zeitpunkt zu diskutieren. Weiterhin ist eine Verlegung der Ortstafel nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde gemäß der Verwaltungsvorschrift Straßenverkehrsordnung nicht möglich. Die Zustimmung zum Bebauungsplan und dem neuen Anschluss impliziert keine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der K 1240.	Die Hinweise und technischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausführung berücksichtigt. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.10	**Straßenverkehrsamt** Herr Philip Ludwig, Tel. 0711 3902-42712 Bereits im Zuge der Beteiligung durch das Straßenbauamt an den Vorplanungen vom 03.11.2020 (**siehe Anlage zu 1.7.10: Straßenverkehrsamt**), welche sich zumindest in den geplanten Fahrbahnverläufen nicht von den nunmehr vorgelegten Planunterlagen unterscheiden, teilte die Straßenverkehrsbehörde mit, dass der Einmündungsbereich der K 1240 in/ aus Planstraße A in beide Richtungen ohne bedeutende Lenkbewegung durchfahren und nördlich von der K 1240 kommend sogar geschnitten werden kann. Ortseinwärts sollte zumindest eine deutlichere Verschwenkung als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme überdacht werden. Nachträgliche verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht möglich. Kostenaufwändige Umbaumaßnahmen könnten erforderlich werden. Ob außerhalb geschlossener Ortschaften eine Querungshilfe zwischen asphaltierten Gehwegen und Feldwegen benötigt wird, ist weiterhin fraglich. Eine fußläufige Verbindung auf dem Parallelweg in Richtung Ortsmitte ist bereits vorhanden. Zudem besteht am südlichen Kreisverkehr eine gesicherte Querungsmöglichkeit.	Es erfolgte eine erneute Abstimmung zum Ausbau und zur Gestaltung des Einmündungsbereichs mit dem Straßenbauamt, Hr. Stephan und Amtsleiter Hr. König, mit folgendem Ergebnis vom 23.06.2021: *Die Abbiegespur soll in erster Linie kurz sein, um möglichst kompakt zu wirken und so zu bremsen. Die Eigenschaften scheinen auch bei der Insel von Neuffen her (L 1210) bislang ohne Probleme zu funktionieren.* *Eine ausdrückliche Geschwindigkeitsdämpfung ist nicht das Ziel der Planung.* *Die Erkennbarkeit ist durch die Verkehrsinseln gegeben und sollte in der Ausführung weiter betont werden.* *Bäume auf der Mittelinsel sind nicht möglich. Am Fahrbahnrand müssen die Abstände (4,50 m) eingehalten werden. Bei Unterschreitung des Abstands sind alternativ Schutzplanken möglich. Aktuell sind 2 Beleuchtungsmasten an der Querungsstelle für Fußgänger vorgesehen. Dadurch wird die Erkennbarkeit weiter verbessert.* *Querungen durch Fußgänger oder Radfahrer werden stattfinden und sollten nicht unnötig er-*

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		schwert werden. *Bei gerader Durchfahrt von Süden kommend könnte die Linksabbiegespur geschnitten werden. Um diese Situation zu vermeiden, wurde die nördliche Verkehrsinsel in Abstimmung mit dem Straßenbauamt etwas „bauchiger“ gestaltet. Dies trägt wiederum zur besseren Erkennbarkeit bei. Weitere Anpassungen können, ohne große Veränderungen beim Platzbedarf, bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.*
	Zum Planentwurf bringt die Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Einwände vor. Ungewiss bleiben jedoch Details zur konkreten Straßenraumgestaltung und dem Parkkonzept. Die unbenannten Straßen enthalten keine Planungen zu Gehwegen. Lediglich die Anbindung der A-Straße von der K 1240 her hat südseitig ein kurzes Stück Gehweg, welches an der Einmündung der B-Straße endet. Bei solchen Übergängen sind stets die Sichtverhältnisse gemäß Richtlinie zu beachten. Im Weiteren ist zu klären, wo und wie der Fußgänger geführt werden soll. Dahingehend wird um Ausführungen gebeten.	Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit dem Thema „Gehwege“ auseinandergesetzt und ist zu dem Entschluss gekommen, im Baugebiet „Niederes Feld“ entsprechend dem Baugebiet „Im Grund“ keine seitlichen Gehwege zu realisieren. Es ist vorgesehen das Erschließungskonzept aus dem Baugebiet „Im Grund“ zu adaptieren und mit einer klareren Straßenführung forstzusetzen. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.11	**Nahverkehr/Infrastrukturplanung** Herr René Lukas, Tel. 0711 3902-43818 Das zur Entwicklung anstehende Plangebiet liegt gemäß den Kriterien des Nahverkehrsplans vollständig im Einzugsbereich der Bushaltestelle "Kohlberg, Tischardter Straße" der Buslinie 198 und ist somit vollständig durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Mit Blick auf die Leichtigkeit des Verkehrs und hier insbesondere des ÖPNV wird keine Notwendigkeit gesehen, auf so kurzer Distanz einen weiteren Anschluss an die K 1240 zu schaffen, welchen den fließenden Verkehr verlangsamt, zumal der vorhandene Kreisverkehr (Einmündung "Im Grund") noch über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven verfügt. Mit Blick auf die Zugänglichkeit der Bushaltestelle aus dem westlichen Plangebiet wird angeregt, eine Fußwegeverbindung in Verlängerung einer der beiden Stichwege der Straße "Niederes Feld" in das Plangebiet zu prüfen.	Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit dem Thema „Gehwege“ auseinandergesetzt und ist zu dem Entschluss gekommen, im Baugebiet „Niederes Feld“ entsprechend dem Baugebiet „Im Grund“ keine seitlichen Gehwege zu realisieren. Beide Straßenanschlüsse, Planstraße „A“ und „C“, sind von Seiten des Straßenbauamts als Haupterschließung des Plangebiets anerkannt und können daher nicht als reine untergeordnete Fußwegeverbindung fungieren. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
1.7.12	**Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen** Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124 **Löschwasserversorgung** Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW - Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.	Die technischen Vorgaben für die Wasserversorgung werden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets geprüft und abgestimmt. Eine Löschwassermengenprüfung ist erfolgt. Um die Versorgungssicherheit des Löschwassers

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. **Flächen für die Feuerwehr** Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen und § 2 LBOAVO vorzusehen.	sicher zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Unterbringung eines Löschwasserbehälters vorgesehen. Alle Grundstücke können von der öffentlichen Straße aus angedient werden. Im Rahmen der Genehmigung der Einzelbauvorhaben sind Zufahrten, Aufstell- und ggf. Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichen bzw. auf privaten Flächen darzustellen und abschließend zu beurteilen. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.13	**Abfallwirtschaftsbetrieb** Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840 Die äußere Erschließung des Plangebiets soll für Müllfahrzeuge über die "Tischardter Straße" sowie die Straße "Niedriges Feld" erfolgen. Die interne Erschließung erfolgt über ein ringförmiges Straßensystem mit Anbindung an das bestehende Wohngebiet im Süden. Die Breite der Straßen reicht prinzipiell für die Befahrung mittels Müllfahrzeugen aus. Bei der Ausweisung von Parkbereichen ist darauf zu achten, dass die notwendigen Durchfahrtsbreiten ausreichen. Ergänzend hierzu die allgemeinen Feststellungen zur Abfallentsorgung: Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" DGUV 214-033, der DGUV 114-601 "Branche Abfallwirt-	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	schaft, Teil 1 Abfallsammlung", die RASt 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz "Stadtplanung und Abfallwirtschaft" aus den VKS-News von 09/2004. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.	Die organisatorischen Vorgaben zur Bereitstellung der Abfallbehälter sind nicht Sache des Bebauungsplans. Die technischen Vorgaben für die Abfallbeseitigung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.14	**Untere Baurechtsbehörde** **Anpassung an die Ziele der Raumordnung** Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet tangiert im Norden den Regionalen Grünzug (VRG) Plansatz (PS) 3.1 .1 (Z). In der Begründung zum Planentwurf wird ausgeführt, dass eine parzellenscharfe Ausformung des Regionalen Grünzugs nach Einschätzung des Verbands Region Stuttgart im Zuge der Bauleitplanung erfolgen solle. Nach PS 2.4.0.6 (Z) des Regionalplans des Verbands Stuttgart beispielsweise, genießt die Innenentwicklung klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Die Innenentwicklungspotenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kohlberg ist eine Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung - Plansatz 2.4.0.5 (Z). In solchen Gemeinden sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des "inneren Bedarfs" zulässig. Um Nachweis des inneren Bedarfs im weiteren Verfahren wird gebeten. Die Begründung zum Bebauungsplan ist um die Anforderungen an die Anpassung an regionalplanerischen Vorgaben zu ergänzen. Die Bedarfsflächen sind als Vorgriffsflächen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.	Der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Gewann „Niederes Feld“ leitet sich von der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ab, welche im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (Stand 18.07.2019) erstellt wurde. Die Begründung wird unter dem Punkt 4.2 (Regionalplan Region Stuttgart“ um den Hinweis auf die Plausibilitätsprüfung im Rahmen des Bauflächenbedarfsnachweises und unter Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale entsprechend ergänzt. **BV: wird berücksichtigt**
1.7.15	**Entwicklungsgebot** Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuffen ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.7.16	**Anwendbarkeit des § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Es ist darzulegen, dass die Tatbestandvoraussetzungen, insbesondere die Flächenbegrenzung von 10.0000 m² eingehalten werden.	Die Darlegung, dass die nach § 13b BauGB zulässige überbaubare Grundfläche von 10.000 m² eingehalten wird, ist in Kapitel 3. „Verfahren“ erfolgt bzw. kann anhand der Flächenbilanz in Kapitel 13. nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan lässt eine überbaubare Grundfläche von ca. 9.600 m² zu. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
1.7.17	**Bestehende Rechtsverhältnisse** Der Geltungsbereich des Planentwurfs "Niederes Feld" überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Grund", insbesondere im Bereich der Straßenanschlüsse. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sollen alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Grund" außer Kraft treten. Da die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten (§ 1 Absatz 8 BauGB), wird angeregt, die "Teilaufhebung" des Bebauungsplanes "Im Grund" zum Bestandteil der tragenden Beschlüsse des Gemeinderates zu machen.	Den Sachverhalt, dass mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen anderer Bebauungspläne außer Kraft treten, ist im Schriftlichen Teil des Bebauungsplans hinreichend dargelegt und bedarf keiner gesonderten Beschlüsse des Gemeinderates. In den Bereichen der Überlagerung werden künftig die Festsetzungen des jüngeren Bebauungsplans, hier „Niederes Feld“, gelten. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
1.7.18	**Klimaschutz** Allgemeine, standortbezogene Ausführungen zum Thema "Klima" sind Bestandteil des Papiers "Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung", menz umweltplanung, Stand 22.02.2021. Auf § 1 a Absatz 5 BauGB wird besonders hingewiesen, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind daher in der Begründung unter Ziffer 7 (Umweltbelange) konkret zu benennen.	Die Maßnahmen, die den Erfordernissen des Klimawandels gerecht werden, sind in den Kapiteln 11.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ und 12.2 „Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen“ der Begründung beschrieben. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
1.7.19	**Anmerkung zu Nummer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen** (Abstandflächen der Gebäude) Es soll festgesetzt werden, dass abweichend von	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	§ 5 Absatz 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) bei allen Wandflächen, die eine Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe bezogen auf die gesamte Wandfläche betragen soll. Die Angabe der Rechtsgrundlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB) und einer korrespondierenden örtlichen Bauvorschrift sind erforderlich (§ 74 Absatz 1 Nummer 7 LBO), da ansonsten die in § 5 Absatz 7 LBO vorgeschriebenen Maße einzuhalten sind (konkurrierende Gesetzgebung Bund - Länder).	Die Festsetzung zu den Abstandsflächen wird wie folgt in die Örtlichen Bauvorschriften neu aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***12. Abstandsflächen der Gebäude*** *Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.5 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen.* **BV: wird berücksichtigt**
1.7.20	**Unterer Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen** Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe Ü. NN ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.	**BV: wird berücksichtigt**
1.7.21	**Flächen für Stellplätze und Garagen** Die geplanten textlichen Festsetzungen unter den Punkt 1.6 und 1.7 zur Zulässigkeit von Garagen, Carports (fraglich ist weshalb zwischen überdachten Stellplätzen und Carports differenziert wird), Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht von der angegebenen Rechtsgrundlage gedeckt. Nach § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festsetzt ist. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden (Verwaltungsgerichtshof Mannheim, Urteil vom 28.05.1974 - III 1125/73). Als Rechtsgrundlage wird § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB angegeben. Eine entsprechende zeichnerische Darstellung ist im Vorentwurf (Nummer 15.3 der Planzeichenverordnung) nicht dargestellt. Fraglich ist, ob die Bestimmung unter Nummer 1.7 zweiter Absatz, Satz 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen von einer öffentlich-rechtlichen Rechtsgrundlage gedeckt ist. Hiernach sind Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig werden, auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden. Zu prüfen wäre, ob die Darstellung eines Leitungsrechts erforderlich wird.	Die Festsetzungen unter Punkt 1.6 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ sowie unter Punkt 1.7 „Nebenanlagen“ werden wie folgt redaktionell überarbeitet und die Rechtsgrundlage ergänzt: (*Änderungen kursiv*) **1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB *i.V.m. § 23 (5) BauNVO)* *Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn folgende Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden:* - Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten. - Werden Garagen oder offene Garagen (zweiseitig oder allseitig Wände ohne Tor) parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten. *Überdachte Stellplätze (Carports, ohne seitliche Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden:* - Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. *Stellplätze können* im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen *zugelassen werden*. **1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO *i.V.m. § 23 (5) BauNVO)* […]

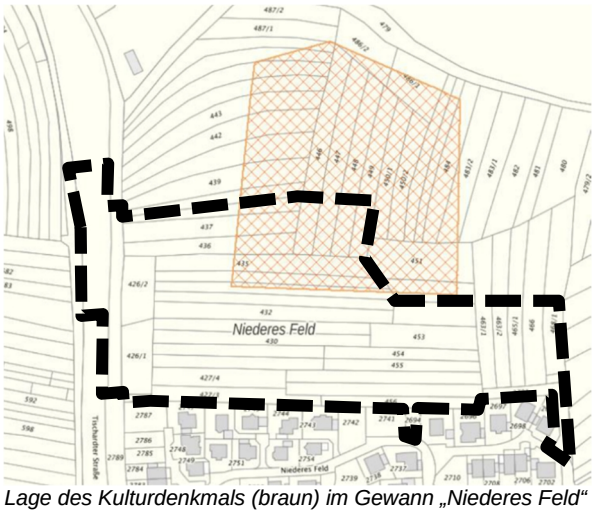
	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, können auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zugelassen werden. **BV: wird berücksichtigt**
1.8	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg <u>Schreiben vom 24.03.2021</u> 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. **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.8.1	**Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Archdorf- und der Wedelsandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.	Der Hinweis zu Geotechnik wird wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: (*Ergänzungen kursiv*) ***2.9 Baugrund / Geotechnik*** *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der*

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	*am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Archdorf- und der Wedelsandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Aus-trocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.* *[…]* **BV: wird berücksichtigt**
1.8.2	**Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. **Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Grundwasser** Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. **Bergbau** Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. **Allgemeine Hinweise** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.9	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21- Raumordnung Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<u>Schreiben vom 14.04.2021</u> das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höherer Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege - zur o.g. Planung Stellung. **Bauplanungsrechtlicher Hinweis:** Aufgrund der Stichtagsregelung in § 13b BauGB weisen wir darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn eine förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens bis 31.12.2019 erfolgte. Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus, § 2 Abs. 1 BauGB. Alternativ ist das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet, wenn die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Offenlage vor dem Stichtag durchgeführt sind.	Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2019 erfolgte am 22.11.2019. Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wird die Frist in der Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit Satzungsbeschluss abgeschlossen werden müssen von 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert. Um im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Möglichkeit der gesetzlichen Fristverlängerung Gebrauch machen zu können, wurde der Aufstellungsbeschluss formal nochmals nach den „neuen“ Bestimmungen des § 13 b BauGB gefasst. Mit der Fassung des neuen Aufstellungsbeschlusses in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 23.07.2021 wurde das bestehende Verfahren auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 23.07.2021 erfolgte am 30.07.2021. **BV: wird berücksichtigt**
1.9.1	**Raumordnung** Das Plangebiet liegt zu einem untergeordneten Teil im regionalen Grünzug G 58. Nach Plansatz 3.1.1 (Z) Abs. 1 Regionalplan Stuttgart 2009 (Regionalplan) sind Grünzüge Vorranggebiete und daher eine verbindliche Vorgabe als Ziel der Raumordnung. Nach der Begründung im Regionalplan erfolgt „*in der Raumnutzungskarte die Festlegung der Regionalen Grünzüge gebietsscharf im Maßstab 1: 50.000. Die parzellenscharfe Ausformung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung oder der Fachplanung*.“ In G 58 heißt es dazu: „*Erholung, Steinachtal, Überflutungsbereiche, Wasserhaushalt, Weinberge, Hangwälder, Wald und Waldfunktionen, Naturschutz und Landschaftspflege, Biotope und Biotopverbund, Sicherung des Freiraumzusammenhangs*.“ Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Ein Zielkonflikt kann in diesem konkreten Einzelfall im Ergebnis wohl abgelehnt werden. Die Darstellungen in der Raumnutzungskarte sind nicht parzellenscharf, sodass es hier vertretbar er-	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	scheint anzunehmen, dass der Rand des Grünzugs durch die Planung endgültig ausgeformt wird.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.9.2	Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 (G) Regionalplan. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).	Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets in Bereiche, die mit gar keinen oder weniger hochwertigeren Restriktionen behaftet sind, ist aufgrund der zahlreichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen sowie landschaftlichen Vorgaben nicht mehr möglich. Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“ entsprechend ergänzt.
	Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal in Bezug auf die „hohe Nachfrage“. Die Ausführungen sollten konkretisiert werden. Dies könnte beispielsweise durch Baubewerberlisten bzw. Bauanfragen aus der Gemeinde erfolgen Vorliegend handelt es sich um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Sinne des Plansatzes 3.1.5 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), nach Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplan. Nach Plansatz 2.4.0.5 (Z) Abs. (1) Regionalplan sind *„in den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) (sind) Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“* zulässig.“ Die Begründung des Planentwurfes auf. S.2 unter Gliederungsziffer 2. sollte daher dahingehend ergänzt werden.	Der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Gewann „Niederes Feld“ leitet sich von der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ab, welche im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (Stand 18.07.2019) erstellt wurde. Die Begründung wird unter dem Punkt 4.2 (Regionalplan Region Stuttgart“ um den Hinweis auf die Plausibilitätsprüfung im Rahmen des Bauflächenbedarfsnachweises und unter Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale entsprechend ergänzt.
	Zuletzt weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.	Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplans „Niederes Feld“ werden entsprechend bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. **BV: wird berücksichtigt**
1.9.3	**Denkmalpflege** **Darstellung des Schutzgutes** Das Plangebiet berührt im Norden den Bereich des ausgedehnten Prüffalls jungsteinzeitliche Siedlungsstelle. Bislang existieren Lesefunde aus diesem Bereich, die auf eine Siedlungsstelle hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	 Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. **Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen** An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmal-pflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/ Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD	Der Erschließungsträger und die Gemeinde stimmen sich wegen der Vorgehensweise bezüglich der archäologischen Voruntersuchungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege ab. Der Hinweis unter Punkt 2.2 „Archäologische Funde“ wird wie folgt geändert: (*Ergänzungen kursiv*) **2.2 Archäologische Funde** *Das Plangebiet berührt im Norden den Bereich des ausgedehnten Prüffalls jungsteinzeitliche Siedlungsstelle (siehe Abbildung). Bislang existieren Lesefunde aus diesem Bereich, die auf eine Siedlungsstelle hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.* *Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation ar-*

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jörg Bofinger (Tel. 904 45 146). Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Dr. Jörg Bofinger, Landeskonservator, Tel.: 0711 904 45 146 und Herrn Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, Lucas Bilitsch@rps.bwl.de.	*chäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.* *Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jörg Bofinger (Tel. 904 45 146).*  *Lage des Kulturdenkmals (braun) im Gewann „Niederes Feld“ (Geltungsbereich: schwarz),* *Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart* **BV: wird berücksichtigt**
1.9.4	**Hinweis**: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.10	Verband Region Stattgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<u>Schreiben vom 15.04.2021</u> Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart wird dazu am 05.05.2021 die offizielle regionalplanerische Stellungnahme beschließen, daher wird um Fristverlängerung gebeten. Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergeht folgende vorläufige Stellungnahme: 1. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen. 2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren. 3. Mit der vorliegenden Planung ist der Grünzug in diesem Bereich abschließend ausgeformt. 4. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Dem Beschlussvorschlag geht folgender Sachvortrag voraus:	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.10.1	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Damit soll der aktuelle Wohnraumbedarf gedeckt werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Bei der Gemeinde Kohlberg handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine vorgegebene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar bei den Neuausweisungen zu erreichen. Die Berechnung der Bruttowohndichte basiert auf einer anrechenbaren Bruttowohnbaufläche von 3,4 ha. Mit der Planung können 121 Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 77 Einwohnern pro Hektar. Die für Kohlberg festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar ist somit erreicht. Das Plangebiet grenzt an einen Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z)). Mit der vorliegenden Planung ist der Grünzug in diesem Bereich abschließend ausgeformt. Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für	Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets in Bereiche, die mit gar keinen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Die damit verbunden Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Nach der Sitzung des Planungsausschusses wird Ihnen der Beschluss umgehend mitgeteilt. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.	oder weniger hochwertigeren Restriktionen behaftet sind, ist aufgrund der zahlreichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen sowie landschaftlichen Vorgaben nicht mehr möglich. Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“ entsprechend ergänzt. Unter Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ wird die Begründung um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale ergänzt. **BV: wird berücksichtigt**
1.11	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Schreiben vom 14.04.2021</u> vielen Dank für Ihre Rückfrage bezüglich der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren in Kohlberg. Nach fachlicher Prüfung sind durch das Planvorhaben Belange der Archäologischen Denkmalpflege betroffen. Die entsprechende Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege erhalten Sie im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Referats 21.	Stellungnahme siehe Punkt 1.9.3 „Denkmalpflege“ des Regierungspräsidiums Stuttgart **BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.12	Kreisbauernverband Esslingen e. V. Bopserstraße 17 70180 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.13	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.14	NABU Landesverband Baden-Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.15	BUND Kreisverband Esslingen Max-Eyth Straße 8	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	73230 Kirchheim/Teck <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
1.16	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Neuffen Hauptstraße 19 72639 Neuffen <u>Kein Rücklauf</u>	**BV: wird zur Kenntnis genommen**

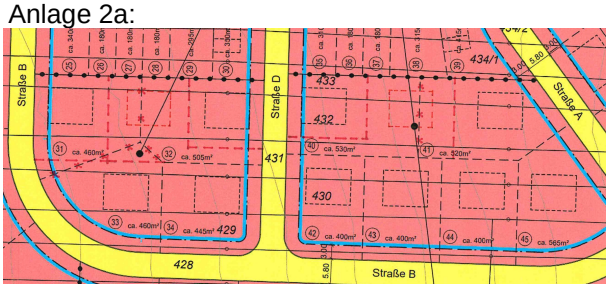
II.	**Beteiligung der Öffentlichkeit**	**Frist vom 08.03.2021 – 09.04.2021**

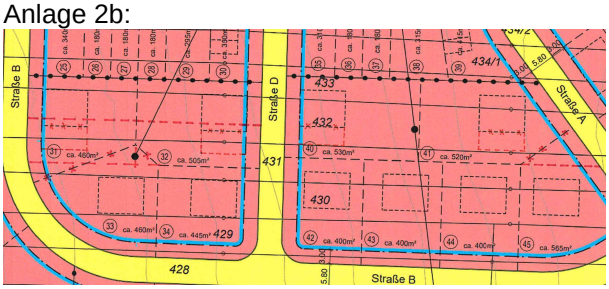
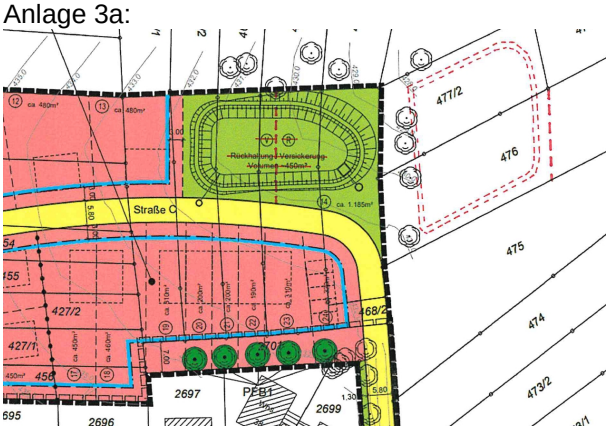
2.1	Bürger 1: [redacted] Leider habe ich mit Verwunderung festgestellt im Neubaugebiet Niederes Feld daß hinter dem bestehenden Gebiet „Im Grund“ mit den Flurstücken 2696 bis 2699 keine Einfamilienhäuser zulässig sind. Dies verstehe ich nicht. Da es sich an das bestehende Baugebiet in keiner Weise anbindet. Ebenso ist dies für die Anwohner sehr belastend. Ich selber würde hier sehr gerne einen Bauplatz erwerben, um ein Einfamilienhaus für 2 Haushalten zu bauen. Was ich auf der Zeichnung des Vorentwurfs komplett vermisse, ist der Zugang zu dem Grundstück [redacted]. Grundstücksnummer 465/1 hinter dem Versickerungsbecken. Wie wird da die Zufahrt geplant? Es wird auf alle Fälle eine Zufahrt benötigt zur Pflege und Unterhaltung der Streuobstwiese.	Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Dabei werden nun im Bereich der Straße „C“, am östlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft Einzel- und Doppelhäuser (Teilgebiet WA2), anstatt Reihenhäuser (Teilgebiet WA3), vorgesehen. Mit einem angemessenen Abstand der rückwärtigen Baugrenze von 3,00m bzw. 7,00m zu der Grundstücksgrenze der bestehenden Wohnbaugrundstücke wird auf die Belange der Nachbarn angemessen Rücksicht genommen. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke nordöstlich des Plangebiets wurde geprüft. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, werden Graswege vorgesehen, die als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. **BV: wird berücksichtigt**
2.2	Bürger 2: [redacted] <u>Schreiben vom 23.03.20.21</u> der Vorentwurf Bebauungsplan "Niederes Feld" kann seit Montag, den 08.03.2021 im Internet unter <u>www.kohlberg.de</u> eingesehen werden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, besteht für jedermann die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern, was ich hiermit tun möchte. Ich bin doch sehr überrascht und irritiert auf Grund der Tatsache, dass auf dem direkt an unser Grundstück ([redacted]) angrenzenden Grundstück mehrere (insgesamt sind das in Summe 5?) Reihenhäuser geplant sind. Dies	Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Dabei werden nun im Bereich der Straße „C“, am östlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft Einzel- und Doppelhäuser (Teilgebiet WA2), anstatt Reihenhäuser (Teilgebiet WA3), vorgesehen. Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser (Teilgebiete WA1 und WA3) werden im westlichen bzw. im inneren Bereich des Plangebiets vorge-

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	war so zuvor nicht kommuniziert worden. Ich bin damit auch nicht einverstanden. Aus meiner Sicht gehört diese dichte Art der Bebauung nicht an den Rand des Baugebietes, an dem das Baugebiet eher luftig bebaut in die freie Natur auslaufen sollte. Darüber hinaus sind dort – soweit ich das erkennen kann – zwar 5 Garagen eingeplant, es ist mir jedoch nicht ersichtlich inwieweit dort weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen sind. Die 5 Garagen werden doch nie ausreichen für alle Fahrzeuge der Familienangehörigen aus insgesamt 5 Reihenhäusern! Die Parksituation v.a. im unteren / hinteren Bereich des jetzigen Wohngebiets „Im Grund“ ist heute schon sehr angespannt. Das wird sich durch den Bau von 5 Reihenhäusern nochmals verschärfen, ebenso wie das Verkehrsaufkommen dort zunehmen wird. Ich bin daher mit dem Bau der 5 Reihenhäuser in unserer direkten Nachbarschaft (angrenzendes Grundstück) nicht einverstanden, und bitte um Aufklärung, ob hiergegen noch Einspruch eingelegt werden kann bzw. in welcher Form dagegen vorgegangen werden kann.	sehen, um hier eine gewisse Verdichtung zu erreichen und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Dem Gemeinderat ist die schwierige Parkplatzsituation im Baugebiet „Im Grund“ bekannt. Insbesondere aus diesem Grund wurde die Stellplatzverpflichtung für die Bauvorhaben im Baugebiet „Niederes Feld“ verschärft. Es sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen. Bei der Berechnung ist die Bruchzahl immer aufzurunden und der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden. Danach kann der Platz vor der Garage rechnerisch für ein weiteres, drittes Fahrzeug zur Verfügung stehen. Für ein Reihenhausgebäude sind demnach 2 baurechtlich notwendige Stellplätze zu einzuplanen. Dabei muss entsprechend dem Konzept mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück vor dem Gebäude realisiert werden. Der zweite nachzuweisende Stellplatz ist auf dem benachbarten Garagengrundstück herzustellen. **BV: wird berücksichtigt**
2.2.1	Bürger 2: [redacted] vertreten durch: Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbH Pfenningstraße 2 72764 Reutlingen <u>Schreiben vom 03.05.2021</u> in obiger Angelegenheit vertreten wir die Interessen des Herrn [redacted]). Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen den Bebauungsplan Einwendungen wie folgt: Den ausgelegten Unterlagen lässt sich keinerlei Alternativenprüfung entnehmen. Eine solche gehört aber zwingend in ein Bebauungsplanverfahren. vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2019 - 8 S 2431/17 Eine solche war vorliegend umso mehr geboten, als durch die geplanten Straßen eine außerordentlich unglückliche und kostenträchtige Erschließungssituation entsteht. Für den Teil der Straße C entlang des östlichen Rands des Be-	Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden Strukturkonzepte in Varianten erarbeitet und mit dem Gemeinderat diskutiert. Zudem wurde das Erschließungskonzept im Vorfeld mit dem Straßenbauamt und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Danach sind die beiden Straßenanschlüsse an das bestehende Baugebiet „Im Grund“ zwingend erforderlich. Mit dem Anschluss des Neubaugebiets „Niederes Feld“ werden die ursprünglich vorgesehenen und bereits als Grasweg bzw. Feldweg existierenden Anschlüsse aufgegriffen und ausgebaut. Eine

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	bauungsplangebietes gilt das, weil eine grundsätzlich nicht gewollte einseitige Erschließung entsteht mit der Folge entsprechend hoher Erschließungsbeiträge.	andere Möglichkeit der Erschließung des Neubaugebiets ausgehend vom bestehenden Baugebiet besteht nicht.
	Abwägungsrelevant ist die Thematik, dass man von einseitigen Erschließungen möglichst absehen sollte, weil hier ein relativ hoher Flächenverbrauch einem relativ geringen Erschließungsvorteil gegenübersteht. Für die südliche Fortsetzung der Straße A außerhalb des eigentlichen Baulandes im neuen Plangebiet stellt sich die gleiche Problematik. Hier entsteht für die Flurstücke 2741 und 2695 eine zusätzliche Beitragspflicht, obwohl eine Erschließung dieser Grundstücke nicht notwendig wäre, weil sie bereits anderweitig erschlossen sind.	Um die Befürchtungen einer zusätzlichen Beitragspflicht für die Grundstücke Flst. 2741; 2695; und 2699 bereits auf der Ebene des Bebauungsplans auszuräumen, wird im Anschlussbereich der Straße „A“ beidseitig und der Straße „C“ auf der westlichen Seite ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Umlegung vertraglich geregelt, dass anteilige Kosten, die auf Fremdanliegergrundstücke entfallen würden, vollständig von den Grundstückseigentümern innerhalb des Vertragsgebiets (= Bebauungsplangebiets) getragen werden.
	Es läge zunächst einmal nahe, deswegen auf diese Teile der geplanten Erschließung zu verzichten, wobei die Straße C sogar wesentlich in ihrer Fläche reduziert werden könnte, würde man auf die Stellplätze östlich im vorgesehenen Plangebiet verzichten. Dann könnte die Straße wesentlich früher enden mit der Folge deutlich geringerer Erschließungskosten.	Eine Verkürzung der Straße „C“ scheidet aus. Eine Wendeanlage am Ende einer Stichstraße muss so dimensioniert sein, dass das Wenden eines Müllfahrzeugs möglich ist. Eine Wendeanlage würde zu einer höheren Versiegelung und zu ungünstigeren Grundstückszuschnitten führen. Darüber hinaus ist bspw. für Müllfahrzeuge immer eine Ringerschließung einer Stichstraßenlösung vorzuziehen.
	Wozu es öffentlicher Stellplätze ausgerechnet am östlichen Rand des Baugebiets bedarf, erschließt sich nicht. Im dortigen Bereich könnte man einfach einen Wendehammer installieren. Öffentliche Stellplätze sind geeignet, Fremdverkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Auf solche sollte von daher in einem Wohngebiet verzichtet werden. Es sollte vielmehr erwogen werden, von den Möglichkeiten der Gemeinde zur Erhöhung der Anzahl der privaten Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken Gebrauch zu machen. Das hätte den Vorteil, dass der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken verbleiben könnte und die ohnehin schon belastete Parkplatzsituation nicht verschärft wird.	Es werden keine öffentlichen Parkplatzflächen vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Baugebiet Publikumsverkehr entsteht. Die dargestellten Stellplätze auf dem den Reihenhäusern zugeordneten Grundstück stellen die baurechtlich notwendigen Stellplätze dar und sind den Grundstücken im Teilgebiet WA3 zuzuordnen. Dem Gemeinderat ist die schwierige Parkplatzsituation im Baugebiet „Im Grund“ bekannt. Insbesondere aus diesem Grund wurde die Stellplatzverpflichtung für die Bauvorhaben im Baugebiet „Niederes Feld“ verschärft.
	Genauso wenig erschließt sich die Notwendigkeit der Fortsetzung der Straße zum Anschluss an die Erschließung außerhalb des Plangebiets.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine weitere Siedlungsentwicklung nicht verwehrt bzw., wie dies im vorliegenden Fall mit dem Baugebiet „Im Grund“ der Fall ist, erschwert werden. Darüber hinaus sichern die weiteren Anschlüsse nach Norden die Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke.
	Ganz generell ist nicht nachvollziehbar, weswegen ein Baugebiet ausgerechnet auf Flächen ausgewiesen wird, die nach dem Regionalplan zumindest teilweise Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sind. Insoweit trifft die Gemeinde eine eigene Abwägungsverpflichtung und sie kann sich nicht nur auf eine Zustimmung des Regionalverbandes berufen.	Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets in Bereiche, die mit gar keinen oder weniger hochwertigeren Restriktionen behaftet sind, ist aufgrund der zahlreichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen sowie landschaftlichen Vorgaben nicht mehr möglich. Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“ entsprechend ergänzt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Auch der Flächennutzungsplan sieht vorliegend kein Baugebiet vor. Eine Darstellung, warum man nicht in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan bereits Baugebiete enthält, versucht, den gegebenenfalls bestehenden Ansiedlungsbedarf zu befriedigen, fehlt vollständig. Man sucht insoweit vergeblich in der Begründung des Bebauungsplans, warum überhaupt ein neues Baugebiet ausgewiesen wird und darüber hinaus, warum die Ausweisung an einer Stelle erfolgt, an der keine Wohnbebauung nach dem Flächennutzungsplan vorgesehen ist und die in einen regionalen Grünzug eingreift. Zunächst wären doch einmal mögliche Alternativen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans in seiner jetzigen Fassung zu prüfen, bevor man diesen ändert. Nicht nachvollziehbar ist, weswegen sich der Umweltbericht mit den Vorgaben im Regionalplan nicht befasst. Es wird weiter angeregt, in Richtung des Ortsrands keine so massive Bebauung wie sie vorliegend geplant ist, durchzuführen. Im Übergang zum Außenbereich sollte kein massiver Häuserblock aus fünf Reihenhäusern platziert werden. Hier bietet sich eine aufgelockerte Bebauung an.	Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Gewann „Niederes Feld“ leitet sich von der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ab, welche im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (Stand 18.07.2019) erstellt wurde. Die Begründung wird unter dem Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale ergänzt. Kohlberg besitzt nur noch sehr vereinzelt und sehr kleinteilig Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche ausgewiesen sind. Gemäß dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltinformation zum Bebauungsplan befasst sich in Kapitel 1.1 mit den übergeordneten Planungen. Das Ergebnis der Abwägung sowie das der Abstimmung mit dem Regionalverband ist in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“, dargelegt. Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Demzufolge werden auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Gebietsrand Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilgebiet WA2) vorgesehen. Grundstücke für Reihen-, Doppel und Mehrfamilienhäuser (Teilgebiete WA1 und WA3) werden dagegen südlich der Straße „A“ eingeplant, um im inneren Bereich des Plangebiets eine gewisse Verdichtung zu erreichen und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. **BV: wird teilweise berücksichtigt**
2.3	Bürger 3: [redacted] <u>Schreiben vom 27.03.2021</u> zu dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf hätte ich folgende Anregungen. Da dies in nächster Zeit vermutlich die letzte Möglichkeit zur Baulandgewinnung in Kohlberg sein wird, sollte man	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	sowohl auf eine einigermaßen optimale Ausnutzung des Umlegungsgebiets als auch auf eine evtl. damit zu verdichtete Bebauung schauen. 1. In der Anlage 1 habe ich Ihnen eine Anregung für das geplante Mehrfamilienhaus eingezeichnet. Hier könnte man die maximal zulässige Gebäudelänge von 30m ausnutzen. Der ohnehin nicht optimal geplante Grenzverlauf sollte dann geändert werden. Anlage 1: 2. Zu Anlage 2a hätte ich folgende Anregung. Meiner Meinung nach sind Bauplätze größer 500 m² in heutiger Zeit fragwürdig. Deshalb wären hier zusätzlich 2 Bauplätze für Einzelhäuser möglich, mit eigener Zufahrt wie im angrenzenden Baugebiet ebenfalls praktiziert. Anlage 2a:  Alternativ wäre in Anlage 2b für das selbe Gebiet eine Doppelhausbebauung denkbar. Da im ganzen Gebiet bisher nur 2 Gebäude für Doppelhäuser vorgesehen sind wäre hier eine Möglichkeit zusätzlich welche zu realisieren. Entweder durch eine Festlegung bereits als Doppelhäuser oder zumindest die geplanten Gebäudekörper so zu vergrößern, dass sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich wären und dies ohne eine Änderung des Bebauungsplans oder Befreiungen.	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Anlage 2b:  **siehe Anlagen zu 2.3 (vergrößerte Abbildung)**	Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um geplante Grundstücke (ohne Normencharakter). Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte können im Rahmen der Vergabe bzw. Verkauf der Grundstücke geändert werden. Die genannten Vorschläge für die Grundstückseinteilung können umgesetzt werden, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans ändern zu müssen. **BV: wird zur Kenntnis genommen**
2.3.1	3. Die Anlagen 3a und 3b betreffen die geplante Retentionsanlage. Wie wohl von einem Gemeinderatsmitglied bereits gewünscht bin auch ich der Ansicht, dass der Standort des Retentionsbeckens nochmals überprüft werden sollte. Von der Lage her wären hier 2 wunderschöne Einfamilienhäuser mit Blick zum Jusi möglich. Wieso eine andere Variante, wie im Mitteilungsblatt ausgeführt, nicht möglich sein soll ist für mich nicht nachvollziehbar. Dass das Wasser nicht bergauf läuft ist hinlänglich bekannt, aber so wie im Strukturkonzept Variante 3 vom 28.08.2020 dargestellt müsste eine andere Lösung gesucht werden. Dazu müsste die Gemeinde bzw. die STEG mit den Eigentümern der zusätzlich betroffenen Flurstücke noch Grundstücksverhandlungen führen. Die Anlage 3a zeigt die Retentionsanlage östlich der bisher geplanten, im direkten Anschluss an das bisherige Umlegungsgebiet. Anlage 3a:  In der Anlage 3b ist die Retentionsanlage entlang des bestehenden Feldwegs (Flurstück 460) vorgesehen. Hier könnte man sich auch vorstellen eine größere Fläche einzubeziehen, welche dann evtl. auch eine ökologisch und landschaftsplanerisch anspruchsvollere Gestaltung ermöglichen würde.	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Anlage 3b: Dies wären meine Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf "Niederes Feld". Nach meiner Einschätzung werden wir hier für Kohlberg ein sehr schönes und sicher auch sehr attraktives Wohngebiet erhalten. **siehe Anlagen zu 2.3 (vergrößerte Abbildung)**	Die Möglichkeit, die Retentionsanlage außerhalb des Plangebiets unterzubringen wurde geprüft und im Gemeinderat mehrfach diskutiert. Alternativstandorte scheiden insbesondere Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des Herstellungsaufwands und den zum Teil hohen naturschutzrechtlichen Anforderungen aus. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
2.4	Bürger 4: [redacted] <u>Schreiben vom 01.04.2021</u> mit Verwunderung habe ich zur Kenntnis genommen, dass in o.g. Bebauungsplan Mehrfamilien- und Reihenhäuser am nördlichen Ortsrand vorgesehen sind. Sie und den Gemeinderat bitte ich daher die geplante Bebauung erneut zu überdenken. Begründung: Wir wohnen in der eindrucksvollsten Albrandortschaft, gerade von Tischardt kommend zeigt sich die Landschaft von der schönsten Seite und beeindruckt immer wieder aufs Neue. Mehrfamilienhäuser am Ortsrand stören und verändern das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig. Die vorgesehenen Mehrfamilien- und Reihenhäuser sollten vielmehr in südlicher Richtung, also in das Zentrum der Bebauung, verlagert werden, sodass Einfamilienhäuser das Ortschaftsbild abschliessen. Zudem sollte, gerade im Hinblick auf den gewünschten bezahlbaren und kostengünstigen Wohnraum für alle - dem durch die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser Rechnung getragen wird - am Ortsrand kein Wohnungsbau entstehen, an dem sich Investoren bzw. Bauträger durch die besondere Lage bereichern.	Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Demzufolge werden auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Gebietsrand Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilgebiet WA2) vorgesehen. Grundstücke für Reihen-, Doppel und Mehrfamilienhäuser (Teilgebiete WA1 und WA3) werden dagegen südlich der Straße „A“ eingeplant, um im inneren Bereich des Plangebiets eine gewisse Verdichtung zu erreichen und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Die maximale Gebäudehöhe ist im gesamten Baugebiet auf zwei Vollgeschosse mit maximalen Traufhöhen von 6,50 m und maximalen First- bzw. Gebäudehöhen von bis zu 9,50 m festgesetzt. Diese Maximalmaße entsprechen dem bestehenden Ortsbild im Baugebiet „Im Grund“. Die Kubaturen innerhalb der einzelnen Teilgebiete unterscheiden sich lediglich in der maximal zulässigen Gebäudelänge. Bei den festgesetzten Maßen handelt es sich um Maximalmaße, die unterschritten werden können. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Neubauten negativ beeinträchtigt wird.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		BV: wird berücksichtigt
2.5	Bürger 5: [redacted] <u>Schreiben vom 03.04.2021</u> wir hatten letzte Woche unser Eigentümergespräch mit der STEG, dabei wurden wir darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanvorentwurf online auf der Homepage verfügbar ist. Inzwischen konnte ich die Unterlagen durchschauen. Obwohl ich es sehr begrüße dass ein neues Wohngebiet entsteht, und dass die Gemeinde versucht bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, habe ich große Bedenken.	**BV: wird zur Kenntnis genommen**
2.5.1	Wohndichte. Mit 88 EW/ha liegt die Wohndichte im Bereich eines Oberzentrums (90 EW/ha gem. Regionalplan). D.h. vergleichbar mit Möhringen oder Esslingen Innenstadt. Für Gemeinden sieht der Regionalplan eine Dichte von 50 EW/ha vor. Ich würde gerne den Vergleich mit dem Baugebiet im Grund machen. Dieses ist von der Dichte noch gefühlt erträglich, dürfte in der Größenordnung von 50-60 EW/ha liegen (wo Im Grund 4 Häuser stehen, sind im Niederen Feld aktuell 5 Häuser geplant. D.h. Faktor 1,25, in der Fläche betrachtet dann Faktor 1,25x1,25 = ca. 1,5). Eine höhere Dichte führt zu mehr menschlichen Konflikten (die wir auch schon Im Grund hatten, ich möchte nur an das Thema "Wärmepumpe" erinnern). Außerdem führt es zu mehr Problemen beim Parkieren von Autos. Auch die geplante Regelung, dass ein Stellplatz vor einer Garage nicht mitgezählt wird bei den 2 Pflichtstellplätzen pro Wohneinheit, wird nur bedingt Abhilfe schaffen, in vielen Haushalten haben wir mehr als 2 Autos/Motorräder. Da die Anzahl der Wohneinheiten in den WA1 Blöcken nicht begrenzt ist, und dort aus wirtschaftlichen Gründen sicher mehr als die 10 angenommenen Wohneinheiten entstehen würden, würde sich sich das Problem noch zusätzlich verschärfen (Dichte 88 EW/ha zu erwarten). Deshalb bitte ich Sie die Planung nochmals zu überdenken und die Wohndichte deutlich zu verringern.	Laut Regionalplan (Plansatz 2.4.0.8 (Z)) ist für Kohlberg eine vorgegebene Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar bei neu zu erschließenden Wohnsiedlungen anzustreben. Entsprechend dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans das flächensparende Bauen ermöglicht. Eine höhere Einwohnerdichte führt nicht zu mehr „menschlichen Konflikten“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (insb. Bauordnungsrecht, Nachbarrecht, Immissionsschutzrecht etc.) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dem Gemeinderat ist die schwierige Parkplatzsituation im Baugebiet „Im Grund“ bekannt. Insbesondere aus diesem Grund wurde die Stellplatzverpflichtung für die Bauvorhaben im Baugebiet „Niederes Feld“ angehoben. **BV: wird teilweise berücksichtigt**
2.5.2	Städtebauliche Ansicht. Aktuell sind am Rande des Wohngebietes große Wohnblocks, jeweils 30m lang und 10m hoch (9,50m+0,50m Toleranz) geplant. Entlang der Tischardter Straße sollen 3 solche Wohnblöcke entstehen, als bewohnte 100m lange "Lärmschutzwand" (so hatte es die STEG bezeichnet).	Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Demzufolge werden auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Gebietsrand Grund-

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Ich habe große Bedenken dass die "Perle am Jusi" ein "Neugreuth" oder "Rossdorf" bekommt. Bei der Planung des Wohngebietes Im Grund war es ein Grundprinzip, am Rande nur flachere Bebauung zuzulassen und die höheren Gebäude in der Mitte zu platzieren, damit sich das Wohngebiet gut in die Landschaft einfügt. Hier ist nun das Gegenteil geplant! Ich würde Sie deshalb bitten auch diesbezüglich die Planung nochmals zu überdenken.	stücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilgebiet WA2) vorgesehen. Grundstücke für Reihen-, Doppel und Mehrfamilienhäuser (Teilgebiete WA1 und WA3) werden dagegen südlich der Straße „A“ eingeplant, um im inneren Bereich des Plangebiets eine gewisse Verdichtung zu erreichen und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Die maximale Gebäudehöhe ist im gesamten Baugebiet auf zwei Vollgeschosse mit maximalen Traufhöhen von 6,50 m und maximalen First- bzw. Gebäudehöhen von bis zu 9,50 m festgesetzt. Diese Maximalmaße entsprechen dem bestehenden Ortsbild im Baugebiet „Im Grund“. Von differenzierten Höhenvorgaben für einzelne Teilgebiete, wie dies im Baugebiet „Im Grund“ praktiziert wurde, wird allerdings Abstand genommen. Die Kubaturen innerhalb der einzelnen Teilgebiete unterscheiden sich lediglich in der maximal zulässigen Gebäudelänge. Bei den festgesetzten Maßen handelt es sich um Maximalmaße, die unterschritten werden können. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Neubauten negativ beeinträchtigt wird. **BV: wird teilweise berücksichtigt**
2.5.3	Transparenz. Der Bevölkerung sind die Punkte 1. und 2. nicht ausreichend bekannt, die Bevölkerung geht stillschweigend davon aus dass das Niedere Feld so wie das Wohngebiet im Grund sein wird. Die Problempunkte erkennt man auch nur, wenn man sich die Zeit nimmt und die in den umfangreichen Unterlagen verteilt liegenden Informationen zusammenträgt. Ich fürchte dass ein großer Unfrieden in unserem Dorf entsteht, würde das Wohngebiet so wie aktuell geplant gebaut, und die Punkte dann sichtbar werden. Deshalb bitte ich Sie Transparenz zu schaffen und die Bevölkerung nochmals umfangreich zu informieren, insbesondere zu den beiden o.g. Punkten. Gut wäre wenn der Städteplaner eine Risszeichnung der Nord-Ansicht (vom Waldfriedhof aus betrachtet) erstellen könnte, dann wird deutlich wie das neue Baugebiet wirkt. Es ist klar das man Kompromisse machen muss wenn man bezahlbaren Wohnraum schaffen will. Aber man sollte die Entscheidung mit dem vollständigen Wissen treffen. Und wenn dann die Mehrheit trotzdem für den vorliegenden Entwurf ist, dann soll es so sein. Wir haben das große Privileg an so einem schönen und idyllischen Ort in Frieden leben zu dürfen. Und das sollten wir uns bewahren. Bitte verstehen Sie meine Einwände in diesem Sinne.	Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, welche vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 erfolgte, hatte die Öffentlichkeit entsprechend ausreichend Gelegenheit sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu äußern. Um eine angemessene Bürgerbeteiligung zu ermöglichen hat die Gemeinde bewusst auf ein einstufiges Beteiligungsverfahren verzichtet, was für diesen Bebauungsplan rechtlich möglich gewesen wäre. Stattdessen hat die Gemeinde eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit sich zur Planung zu Äußern. **BV: wird zur Kenntnis genommen**
2.6	Bürger 6: [redacted]	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	[redacted] Schreiben vom 07.04.2021 hiermit erheben wir Einspruch gegen das in der Vorplanung vorgesehene Kettenhaus hinter meinem Grundstück [redacted]. Es ist uns vollkommen unverständlich, dass entlang der gesamten vorhandenen Bebauung „Im Grund“ an einer einzigen Stelle eine Art „Wohnwand“ erstellt wird. Während man ansonsten der vorhandenen Bebauung entlang der gesamten Linie von Westen nach Osten folgt. Es ist für mich auch nicht nachvollziehbar, warum man nicht mit den direkten Anwohnern das Gespräch sucht. Gerüchteweise soll es sich auch nicht um eine Vorplanung, sondern einen Beschluss des Gemeinderates handeln. Es gibt da sicherlich Alternativen über die man ernsthaft nachdenken könnte. Wir bitten das Gespräch mit den direkten Anwohnern zu suchen, um eine für alle tragbare Lösung zu finden.	Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Dabei werden nun im Bereich der Straße „C“, am östlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft Einzel- und Doppelhäuser (Teilgebiet WA2), anstatt Reihenhäuser (Teilgebiet WA3), vorgesehen. Mit einem angemessenen Abstand der rückwärtigen Baugrenze von 3,00m bzw. 7,00m zu der Grundstücksgrenze der bestehenden Wohnbaugrundstücke wird auf die Belange der Nachbarn angemessen Rücksicht genommen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, welche vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 erfolgte, hatte die Öffentlichkeit entsprechend ausreichend Gelegenheit sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu äußern. Um eine angemessene Bürgerbeteiligung zu ermöglichen hat die Gemeinde bewusst auf ein einstufiges Beteiligungsverfahren verzichtet, was für diesen Bebauungsplan rechtlich möglich gewesen wäre. Stattdessen hat die Gemeinde eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit sich zur Planung zu Äußern. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
2.6.1	Bürger 6: [redacted] vertreten durch: Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbH Pfenningstraße 2 72764 Reutlingen Schreiben vom 03.05.2021 in obiger Angelegenheit vertreten wir die Interessen der Eheleute [redacted]). Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen den Bebauungsplan Einwendungen wie folgt: Den ausgelegten Unterlagen lässt sich keinerlei Alternativenprüfung entnehmen. Eine solche gehört aber zwingend in ein Bebauungsplanverfah-	Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden Strukturkonzepte in Varianten erarbeitet und mit dem Gemeinderat diskutiert. Zudem wurde das

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ren. vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2019 - 8 S 2431/17 Eine solche war vorliegend umso mehr geboten, als durch die geplanten Straßen eine außerordentlich unglückliche und kostenträchtige Erschließungssituation entsteht. Für den Teil der Straße C entlang des östlichen Rands des Bebauungsplangebietes gilt das, weil eine grundsätzlich nicht gewollte einseitige Erschließung entsteht mit der Folge entsprechend hoher Erschließungsbeiträge.	Erschließungskonzept im Vorfeld mit dem Straßenbauamt und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Danach sind die beiden Straßenanschlüsse an das bestehende Baugebiet „Im Grund“ zwingend erforderlich. Mit dem Anschluss des Neubaugebiets „Niederes Feld“ werden die ursprünglich vorgesehenen und bereits als Grasweg bzw. Feldweg existierenden Anschlüsse aufgegriffen und ausgebaut. Eine andere Möglichkeit der Erschließung des Neubaugebiets ausgehend vom bestehenden Baugebiet besteht nicht.
	Abwägungsrelevant ist die Thematik, dass man von einseitigen Erschließungen möglichst absehen sollte, weil hier ein relativ hoher Flächenverbrauch einem relativ geringen Erschließungsvorteil gegenübersteht. Für die südliche Fortsetzung der Straße A außerhalb des eigentlichen Baulandes im neuen Plangebiet stellt sich die gleiche Problematik. Hier entsteht für die Flurstücke 2741 und 2695 eine zusätzliche Beitragspflicht, obwohl eine Erschließung dieser Grundstücke nicht notwendig wäre, weil sie bereits anderweitig erschlossen sind.	Um die Befürchtungen einer zusätzlichen Beitragspflicht für die Grundstücke Flst. 2741; 2695; und 2699 bereits auf der Ebene des Bebauungsplans auszuräumen, wird im Anschlussbereich der Straße „A“ beidseitig und der Straße „C“ auf der westlichen Seite ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Umlegung vertraglich geregelt, dass anteilige Kosten, die auf Fremdanliegergrundstücke entfallen würden, vollständig von den Grundstückseigentümern innerhalb des Vertragsgebiets (= Bebauungsplangebiets) getragen werden.
	Es läge zunächst einmal nahe, deswegen auf diese Teile der geplanten Erschließung zu verzichten, wobei die Straße C sogar wesentlich in ihrer Fläche reduziert werden könnte, würde man auf die Stellplätze östlich im vorgesehenen Plangebiet verzichten. Dann könnte die Straße wesentlich früher enden mit der Folge deutlich geringerer Erschließungskosten.	Eine Verkürzung der Straße „C“ scheidet aus. Eine Wendeanlage am Ende einer Stichstraße muss so dimensioniert sein, dass das Wenden eines Müllfahrzeugs möglich ist. Eine Wendeanlage würde zu einer höheren Versiegelung und zu ungünstigeren Grundstückszuschnitten führen. Darüber hinaus ist bspw. für Müllfahrzeuge immer eine Ringerschließung einer Stichstraßenlösung vorzuziehen.
	Wozu es öffentlicher Stellplätze ausgerechnet am östlichen Rand des Baugebiets bedarf, erschließt sich nicht. Im dortigen Bereich könnte man einfach einen Wendehammer installieren. Öffentliche Stellplätze sind geeignet, Fremdverkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Auf solche sollte von daher in einem Wohngebiet verzichtet werden. Es sollte vielmehr erwogen werden, von den Möglichkeiten der Gemeinde zur Erhöhung der Anzahl der privaten Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken Gebrauch zu machen. Das hätte den Vorteil, dass der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken verbleiben könnte und die ohnehin schon belastete Parkplatzsituation nicht verschärft wird.	Es werden keine öffentlichen Parkplatzflächen vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Baugebiet Publikumsverkehr entsteht. Die dargestellten Stellplätze auf dem den Reihenhäusern zugeordneten Grundstück stellen die baurechtlich notwendigen Stellplätze dar und sind den Grundstücken im Teilgebiet WA3 zuzuordnen. Dem Gemeinderat ist die schwierige Parkplatzsituation im Baugebiet „Im Grund“ bekannt. Insbesondere aus diesem Grund wurde die Stellplatzverpflichtung für die Bauvorhaben im Baugebiet „Niederes Feld“ verschärft.
	Genauso wenig erschließt sich die Notwendigkeit der Fortsetzung der Straße zum Anschluss an die Erschließung außerhalb des Plangebiets.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine weitere Siedlungsentwicklung nicht verwehrt bzw., wie dies im vorliegenden Fall mit dem Baugebiet „Im Grund“ der Fall ist, erschwert werden. Darüber hinaus sichern die weiteren Anschlüsse nach Norden die Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Ganz generell ist nicht nachvollziehbar, weswegen ein Baugebiet ausgerechnet auf Flächen ausgewiesen wird, die nach dem Regionalplan zumindest teilweise Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sind. Insoweit trifft die Gemeinde eine eigene Abwägungsverpflichtung und sie kann sich nicht nur auf eine Zustimmung des Regionalverbandes berufen. Auch der Flächennutzungsplan sieht vorliegend kein Baugebiet vor. Eine Darstellung, warum man nicht in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan bereits Baugebiete enthält, versucht, den gegebenenfalls bestehenden Ansiedlungsbedarf zu befriedigen, fehlt vollständig. Man sucht insoweit vergeblich in der Begründung des Bebauungsplans, warum überhaupt ein neues Baugebiet ausgewiesen wird und darüber hinaus, warum die Ausweisung an einer Stelle erfolgt, an der keine Wohnbebauung nach dem Flächennutzungsplan vorgesehen ist und die in einen regionalen Grünzug eingreift. Zunächst wären doch einmal mögliche Alternativen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans in seiner jetzigen Fassung zu prüfen, bevor man diesen ändert. Nicht nachvollziehbar ist, weswegen sich der Umweltbericht mit den Vorgaben im Regionalplan nicht befasst. Es wird weiter angeregt, in Richtung des Ortsrands keine so massive Bebauung wie sie vorliegend geplant ist, durchzuführen. Im Übergang zum Außenbereich sollte kein massiver Häuserblock aus fünf Reihenhäusern platziert werden. Hier bietet sich eine aufgelockerte Bebauung an.	Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets in Bereiche, die mit gar keinen oder weniger hochwertigeren Restriktionen behaftet sind, ist aufgrund der zahlreichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen sowie landschaftlichen Vorgaben nicht mehr möglich. Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“ entsprechend ergänzt. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Gewann „Niederes Feld“ leitet sich von der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ab, welche im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (Stand 18.07.2019) erstellt wurde. Die Begründung wird unter dem Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale ergänzt. Kohlberg besitzt nur noch sehr vereinzelt und sehr kleinteilig Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche ausgewiesen sind. Gemäß dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltinformation zum Bebauungsplan befasst sich in Kapitel 1.1 mit den übergeordneten Planungen. Das Ergebnis der Abwägung sowie das der Abstimmung mit dem Regionalverband ist in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“, dargelegt. Die Gemeinde und der Gemeinderat haben sich nochmals mit dem Bebauungskonzept auseinandergesetzt und bei der Überarbeitung auch die Ergebnisse der Eigentümergespräche berücksichtigt. Demzufolge werden auf den Grundstücken am nördlichen und östlichen Gebietsrand Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilgebiet WA2) vorgesehen. Grundstücke für Reihen-, Doppel und Mehrfamilienhäuser (Teilgebiete WA1 und WA3) werden dagegen südlich der Straße „A“ eingeplant, um im inneren Bereich des Plangebiets eine gewisse Verdichtung zu erreichen und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. **BV: wird teilweise berücksichtigt**
2.7	Bürger 7: [redacted]	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	[redacted] vertreten durch: Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbH Pfenningstraße 2 72764 Reutlingen <u>Schreiben vom 08.04.2021</u> wir zeigen die Vertretung des Herrn [redacted] an. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [redacted] in Kohlberg. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen den Bebauungsplan Einwendungen wie folgt: Den ausgelegten Unterlagen lässt sich keinerlei Alternativenprüfung entnehmen. Eine solche gehört aber zwingend in ein Bebauungsplanverfahren. vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2019 - 8 S 2431/17 Eine solche war vorliegend umso mehr geboten, als durch die geplanten Straßen eine außerordentlich unglückliche und kostenträchtige Erschließungssituation entsteht. Für den Teil der Straße C entlang des östlichen Rands des Bebauungsplangebietes gilt das, weil eine grundsätzlich nicht gewollte einseitige Erschließung entsteht mit der Folge entsprechend hoher Erschließungsbeiträge, wobei für das Grundstück unserer Mandantschaft noch hinzu kommt, dass dieses Grundstück dann eine doppelte Erschließung erfährt, jedoch auf die bereits vorhandene Erschließung ausgelegt ist, sodass es von der zusätzlichen Erschließung keinerlei Vorteil hat, jedoch trotzdem Erschließungsbeiträge anfielen - der Umstand der Entstehung von Erschließungsbeiträgen ist abwägungsrelevant! Genauso abwägungsrelevant ist die Thematik, dass man von einseitigen Erschießungen möglichst absehen sollte, weil hier ein relativ hoher Flächenverbrauch einem relativ geringen Erschließungsvorteil gegenübersteht. Für die südliche Fortsetzung der Straße A außerhalb des eigentlichen Baulandes im neuen Plangebiet stellt sich die gleiche Problematik. Hier entsteht für die Flurstücke 2741 und 2695 eine zusätzliche Beitragspflicht, obwohl eine Erschließung dieser Grundstücke nicht notwendig wäre, weil sie bereits anderweitig erschlossen sind. Es läge zunächst einmal nahe, deswegen auf diese Teile der geplanten Erschließung zu verzichten, wobei die Straße C sogar wesentlich in	Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden Strukturkonzepte in Varianten erarbeitet und mit dem Gemeinderat diskutiert. Zudem wurde das Erschließungskonzept im Vorfeld mit dem Straßenbauamt und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Danach sind die beiden Straßenanschlüsse an das bestehende Baugebiet „Im Grund“ zwingend erforderlich. Mit dem Anschluss des Neubaugebiets „Niederes Feld“ werden die ursprünglich vorgesehenen und bereits als Grasweg bzw. Feldweg existierenden Anschlüsse aufgegriffen und ausgebaut. Eine andere Möglichkeit der Erschließung des Neubaugebiets ausgehend vom bestehenden Baugebiet besteht nicht. Um die Befürchtungen einer zusätzlichen Beitragspflicht für die Grundstücke Flst. 2741; 2695; und 2699 bereits auf der Ebene des Bebauungsplans auszuräumen, wird im Anschlussbereich der Straße „A“ beidseitig und der Straße „C“ auf der westlichen Seite ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Umlegung vertraglich geregelt, dass anteilige Kosten, die auf Fremdanliegergrundstücke entfallen würden, vollständig von den Grundstückseigentümern innerhalb des Vertragsgebiets (= Bebauungsplangebiets) getragen werden. Eine Verkürzung der Straße „C“ scheidet aus. Eine Wendeanlage am Ende einer Stichstraße muss so dimensioniert sein, dass das Wenden

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ihrer Fläche reduziert werden könnte, würde man auf die Stellplätze östlich im vorgesehenen Plangebiet verzichten. Dann könnte die Straße wesentlich früher enden mit der Folge deutlich geringerer Erschließungskosten.	eines Müllfahrzeugs möglich ist. Eine Wendeanlage würde zu einer höheren Versiegelung und zu ungünstigeren Grundstückszuschnitten führen. Darüber hinaus ist bspw. für Müllfahrzeuge immer eine Ringerschließung einer Stichstraßenlösung vorzuziehen.
	Wozu es öffentlicher Stellplätze ausgerechnet am östlichen Rand des Baugebiets bedarf, erschließt sich nicht. Im dortigen Bereich könnte man einfach einen Wendehammer installieren.	Es werden keine öffentlichen Parkplatzflächen vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Baugebiet Publikumsverkehr entsteht. Die dargestellten Stellplätze auf dem den Reihenhäusern zugeordneten Grundstück stellen die baurechtlich notwendigen Stellplätze dar und sind den Grundstücken im Teilgebiet WA3 zuzuordnen.
	Genauso wenig erschließt sich die Notwendigkeit der Fortsetzung der Straße zum Anschluss an die Erschließung außerhalb des Plangebiets.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine weitere Siedlungsentwicklung nicht verwehrt bzw., wie dies im vorliegenden Fall mit dem Baugebiet „Im Grund“ der Fall ist, erschwert werden. Darüber hinaus sichern die weiteren Anschlüsse nach Norden die Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke.
	Ganz generell ist nicht nachvollziehbar, weswegen ein Baugebiet ausgerechnet auf Flächen ausgewiesen wird, die nach dem Regionalplan zumindest teilweise Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sind. Insoweit trifft die Gemeinde eine eigene Abwägungsverpflichtung und sie kann sich nicht nur auf eine Zustimmung des Regionalverbandes berufen.	Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets in Bereiche, die mit gar keinen oder weniger hochwertigeren Restriktionen behaftet sind, ist aufgrund der zahlreichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen sowie landschaftlichen Vorgaben nicht mehr möglich. Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“ entsprechend ergänzt.
	Auch der Flächennutzungsplan sieht vorliegend kein Baugebiet vor. Eine Darstellung, warum man nicht in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan bereits Baugebiete enthält, versucht, den gegebenenfalls bestehenden Ansiedlungsbedarf zu befriedigen, fehlt vollständig. Man sucht insoweit vergeblich in der Begründung des Bebauungsplans, warum überhaupt ein neues Baugebiet ausgewiesen wird und darüber hinaus, warum die Ausweisung an einer Stelle erfolgt, an der keine Wohnbebauung nach dem Flächennutzungsplan vorgesehen ist und die in einen regionalen Grünzug eingreift. Zunächst wären doch einmal mögliche Alternativen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans in seiner jetzigen Fassung zu prüfen, bevor man diesen ändert.	Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Der Bedarf für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Gewann „Niederes Feld“ leitet sich von der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ab, welche im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (Stand 18.07.2019) erstellt wurde. Die Begründung wird unter dem Punkt 5.3 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs sowie der Flächenpotenziale ergänzt. Kohlberg besitzt nur noch sehr vereinzelt und sehr kleinteilig Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche ausgewiesen sind.
	Nicht nachvollziehbar ist, weswegen sich der Umweltbericht mit den Vorgaben im Regionalplan nicht befasst.	Gemäß dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltinformation zum Bebauungsplan befasst sich in Kapitel 1.1 mit den übergeordneten Planungen. Das Ergebnis der Abwägung sowie das der Abstimmung mit dem Regionalverband ist in der Begründung zum

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		Bebauungsplan, Kapitel 4.2 „Regionalplan Region Stuttgart“, dargelegt. **BV: wird teilweise berücksichtigt**
2.8	Bürger 8: [redacted] Schreiben vom 09.04.2021 wir sind mit der Grenzziehung des Bebauungsplanvorentwurfs "Niederes Feld" nicht einverstanden. In nicht nachvollziehbarer Weise ist das Plangebiet im Entwurf nicht, wie es einfacher und ohne weiteres möglich und im Sinn der Gemeindeentwicklung angebracht wäre, rechteckig gestaltet, sondern es wurde Richtung Tischard in nicht nachvollziehbarer Weise auf der rechten Seite der Planskizze ein Eck herausgenommen. Das Plangebiet ist deshalb äußerst ungewöhnlich gestaltet und im vorderen, an der Straße nach Tischard gelegene Teil (- auf der Planskizze links -) deutlich länger als im hinteren Teil (- auf der Planskizze rechts -), was auch die Anlage von Straßen etc. aufwendiger macht. Wir sind durch diese äußerst ungewöhnliche Gestaltung des Baugebietes auch persönlich betroffen. Die äußerst ungewöhnliche Gestaltung bedeutet für uns eine besondere Härte, denn wir sind Eigentümer des ganz im Eck des herausgenommenen Teils gelegenen Flurstücks [redacted]. Die angrenzenden Flurstücke 452/2, 434/1 und 434/2 sind allesamt im Baugebiet enthalten. Wir beantragen die Einbeziehung auch dieses Flurstücks 452/1 in das Baugebiet, insbesondere da Herr [redacted] im beabsichtigen Baugebiet bauen will. Herr [redacted] ist in Kohlberg geboren und aufgewachsen und lebt bislang in Kohlberg. Da er sein bisheriges Haus im Zuge der Scheidung seiner Ehe verkaufen musste, ist er ansonsten - was er nicht will - gezwungen, Kohlberg zu verlassen. Da zudem bereits absehbar ist, dass im geplanten Baugebiet weniger Bauplätze zur Verfügung stehen werden, als Bauinteressenten vorhanden sind, ist es im Sinn der einheimischen Bauinteressenten auch geboten, das Baugebiet möglichst groß zu gestalten. Umso mehr ist deshalb die äußerst ungewöhnliche Gestaltung des Baugebiets im Planentwurf und die	Das Flurstück Nr. 452/1 (sowie die Flurstücke Nr. 451, 450/1 und 450/2) liegen vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Kohlberg“ (Verordnung

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Herausnahme des "oberen, rechten Eckes" in der Planskizze nicht nachzuvollziehen. Dies gilt gerade, wenn wie in unserem Fall, die Grundstückseigentümer bereits bauwillig sind und die neue Baufläche sofort bebauen wollen. Aus unserer Sicht ist die ungewöhnliche - unnötige - Form des Baugebietes kaum mit den planungsrechtlichen Geboten der Gemeindeentwicklung in Einklang zubringen. Sollte der Entwurf so umgesetzt werden, behalten wir uns deshalb auch eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bei den Verwaltungsgerichten vor.	vom 24.07.1998). Hier sind grundsätzlich alle Handlungen, Eingriffe und Vorhaben verboten, die den Charakter des Schutzgebietes verändern oder die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Daher werden diese Flurstücke nicht für eine Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Klarstellung wird die Grenze des bestehenden Landschaftsschutzgebiets „Kohlberg“ nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. **BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs**

	Reutlingen, den 17.09.2021 Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Kohlberg, den 17.09.2021 Rainer Taigel Bürgermeister

Anlagen

Anlage zu 1.7.10
Landratsamt Esslingen
Baurechtsamt
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar
Schreiben vom 26.03.2021
Straßenverkehrsamt

Von: Ludwig Philip
An: Stephan Harald
Betreff: AW: 20137 Kohlberg Wohngebietserweiterung inklusive neuer Einmündung zur K 1240 in Kohlberg - Lageplan Straßenbau
Datum: Freitag, 27. November 2020 07:46:00

Sehr geehrter Herr Stephan,

die Straßenverkehrsbehörde nimmt zu den eingereichten Planunterlagen wie folgt Stellung:

Das Verschieben des VZ 310 um rund 170m in nördlicher Richtung ist ohne zur K 1240 erschlossene Grundstücke gemäß VwV-StVO zu Zeichen 310 nicht anzuordnen.

Zu den Zeichen 310 und 311 Ortstafel
[…] Die Zeichen sind **ohne Rücksicht** auf Gemeindegrenze und Straßenbaulast in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die **anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen** werden.

Die auf dem die K 1240 begleitenden Geh- / Radweg vorgesehenen Poller sind entsprechend geltenden Richtlinien kenntlich zu machen. Erforderliche Markierungen sind in Planunterlagen einzuzeichnen.

Das im Bereich „Im Grund 1“ vorgesehene VZ 357-50 scheint durch die im weiteren Verlauf des Weges erforderlich. Bedenken hiergegen sind nicht erkennbar.

Der Einmündungsbereich der K 1240 in / aus Planstraße A kann in beide Richtungen ohne bedeutende Lenkbewegung durchfahren und nördlich von der K 1240 kommend sogar geschnitten werden. Ortseinwärts sollte zumindest eine deutlichere Verschwenkung als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme überdacht werden.

Ob außerhalb geschlossener Ortschaften eine Querungshilfe benötigt wird ist fraglich. Eine fußläufige Verbindung auf dem Parallelweg in Richtung Ortsmitte ist bereits vorhanden. Zudem besteht am südlichen Kreisverkehr eine gesicherte Querungsmöglichkeit.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

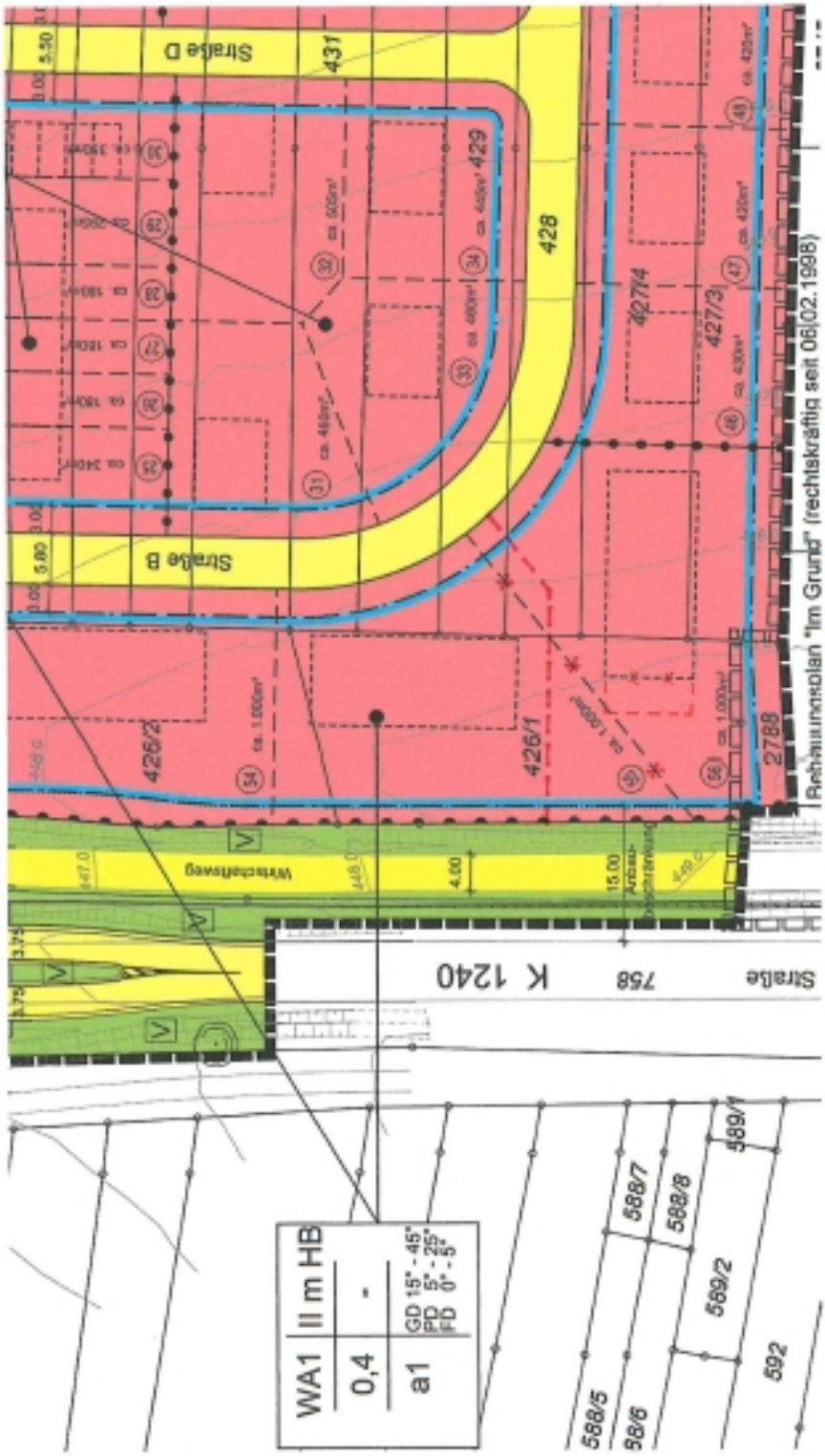
Mit freundlichen Grüßen

P. **Ludwig**
Landratsamt Esslingen
Straßenverkehrsamt
SG 231 – Verkehrswesen –
Kommissarischer Sachgebietsleiter
Pulverwiesen 11, 73726 Esslingen am Neckar
Telefon: 0711 3902 – 42712

Anlagen

Anlage zu 2.3
Bürger 2:
[redacted]
Schreiben vom 27.03.2021
Anlage 1

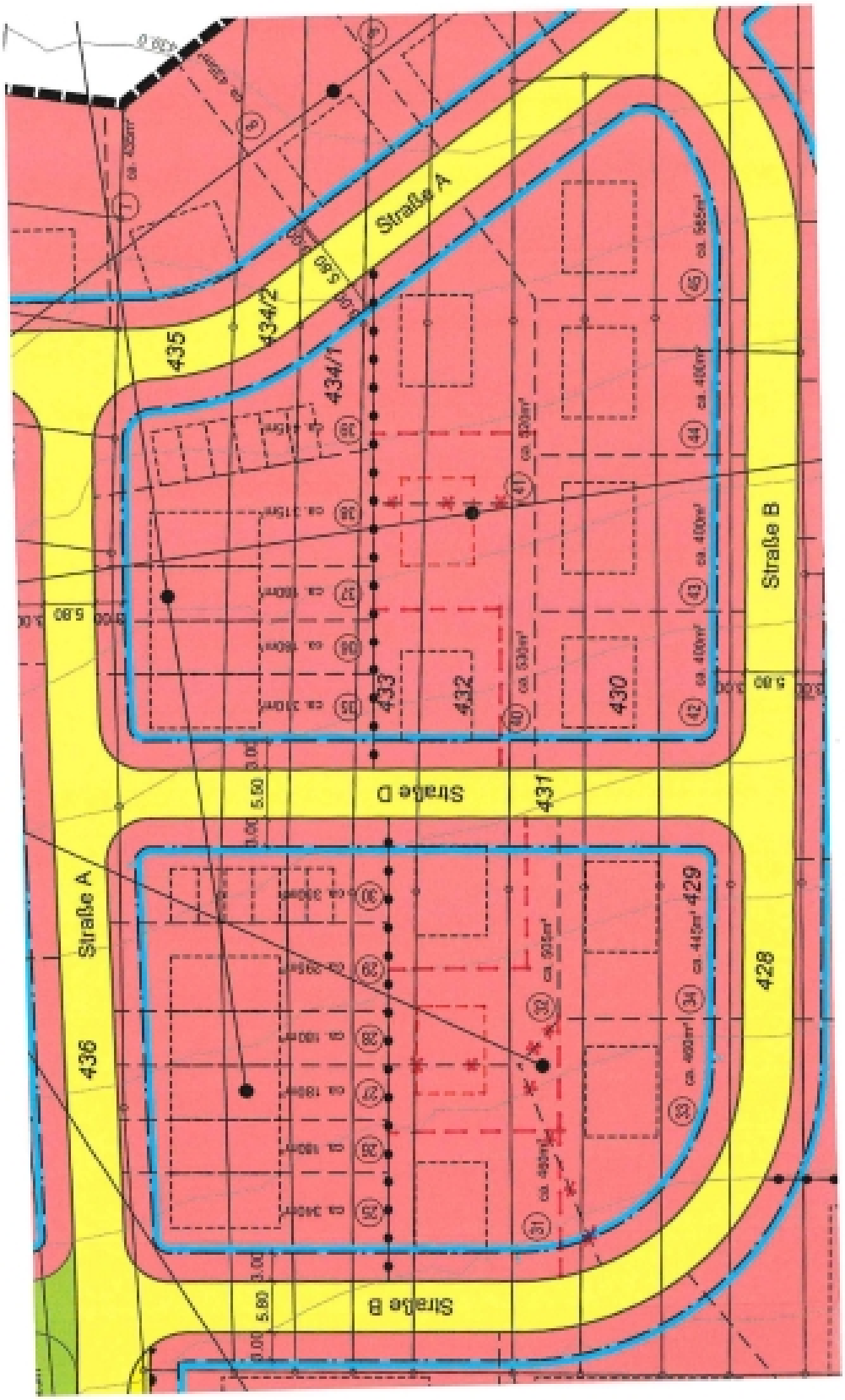
Anlage 1



Anlagen

Anlage 2a

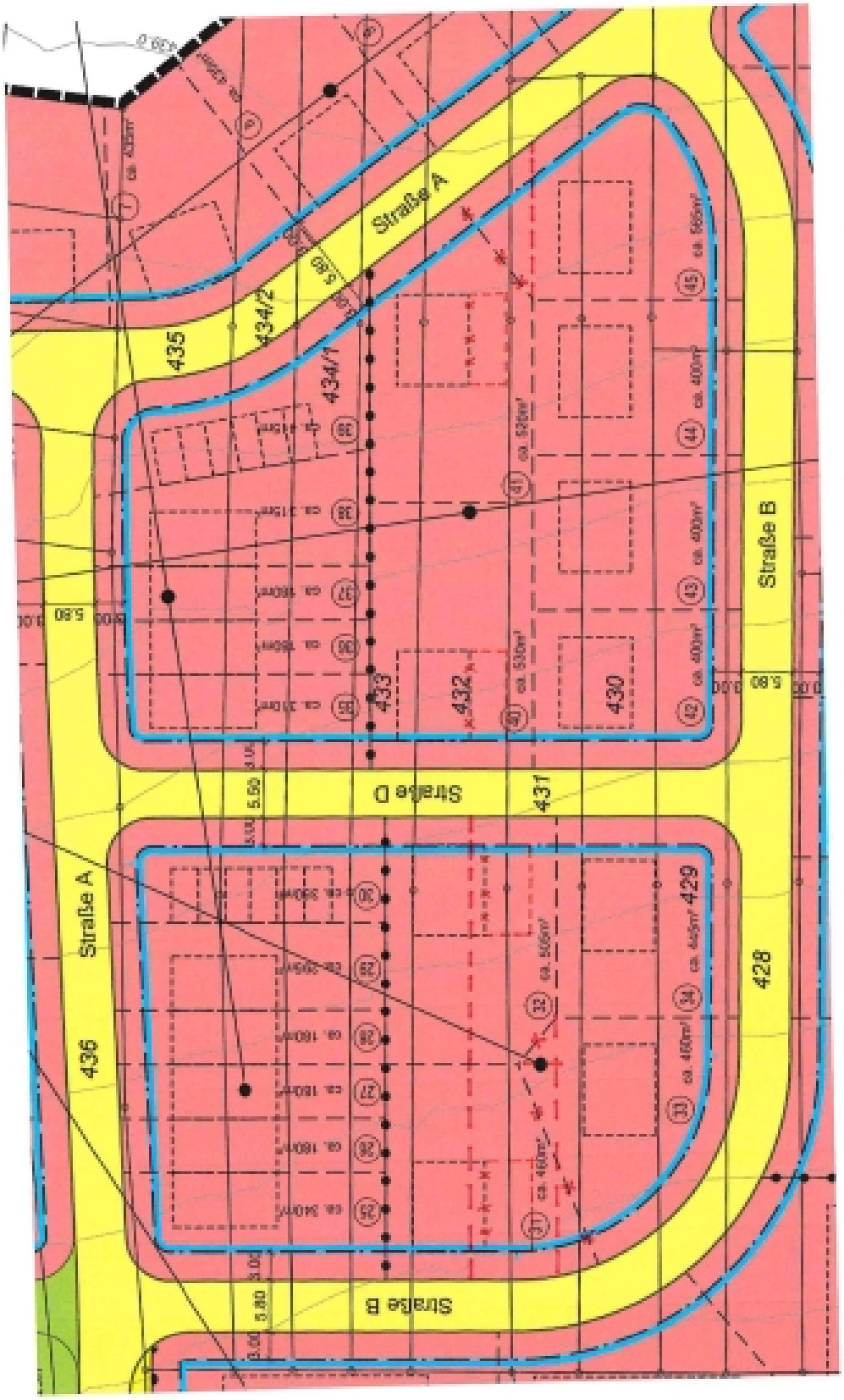
Anlage 2a



Anlagen

Anlage 2b

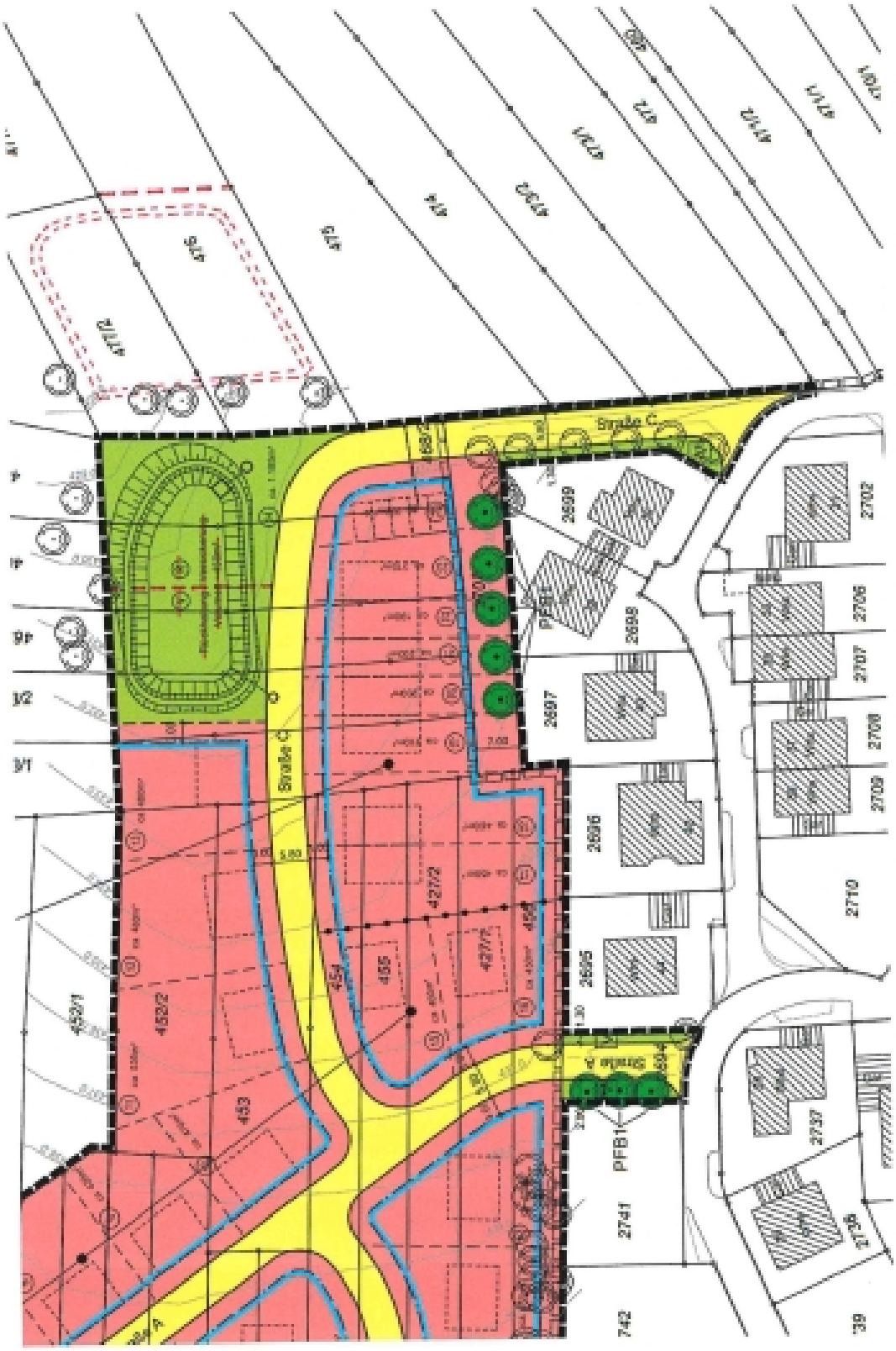
Anlage 2b

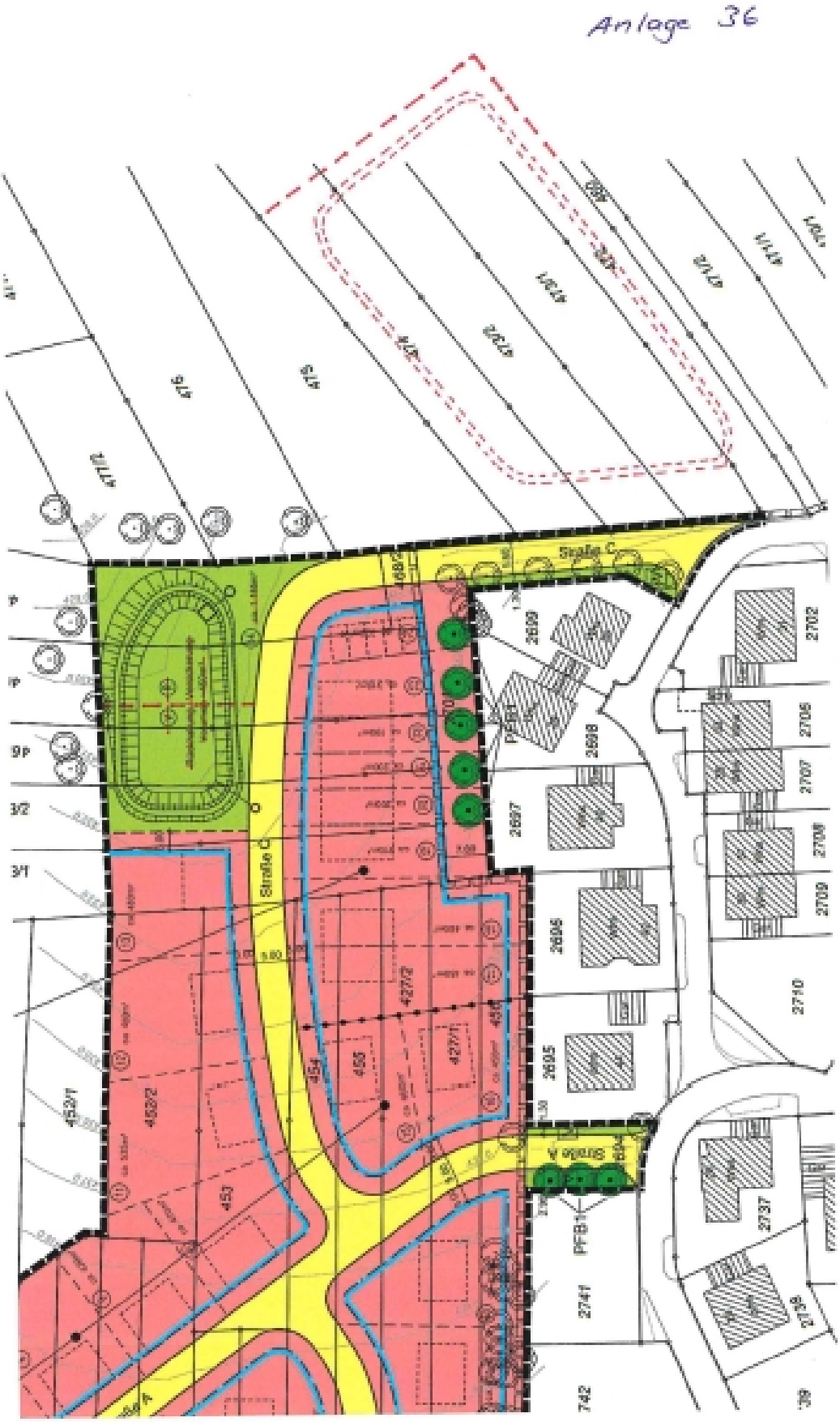


Anlagen

Anlage 3a

Anlage 3a



Anlagen

Anlage 3b