

**Gemeinde Möglingen**

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
„Heuleger II – 4. Änderung“**

**Anregungen der Öffentlichkeit  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.07.2017 bis 22.09.2017 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von insgesamt 14 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

| <b>Beteiligter</b><br>(Schreiben vom)      | <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>   |
|--|--|--|
| <p><b>Beteiligter Nr. 1 (30.07.17)</b></p> | <p>Als unmittelbare Anrainer beziehen wir uns auf o.g. Bebauungsplan mit Stand vom 13.07.2017.</p> <p>Geplant sind demnach zwei maximal dreigeschossige Baukörper plus zusätzlichem Dachgeschoss (Flachdächer) mit 19 Wohneinheiten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Informationsveranstaltung (im Rathaus am 24.7.2017) sowie der online einsehbaren Daten auf der Homepage der Gemeinde melden wir unsere Bedenken wie folgt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplante Geschosshöhe</li> </ul> <p>Entgegen den Einschätzungen des Büro ARP lässt sich die geplante Bauhöhe von jeweils drei Geschossen plus DG mit der vorhandenen Bebauungssituation von mehrheitlich Einfamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen plus DG nicht vereinbaren. Die angrenzenden Gebäude sind deutlich niedriger. Hier wird als einzige (!) Ausnahme das ehemalige Kurbad mit drei Geschossen herangezogen. Des weiteren fügt sich das geplante Flachdach nicht in die vorhandene Bausituation (Satteldächer) ein.</p> <p>Durch die Überdimensionierung mit 19 WE, das Abholzen der Bäume (Sichtschutz) sowie die geplante Balkonausrichtung nach Westen wird die Privatsphäre der anliegenden Gärten empfindlich beeinträchtigt.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von</p> |

dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.

Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

#### Dachform

Neubauten müssen mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Neben dem vorherrschenden geneigten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise

• **Vorhandener Baumbestand**  
Der Schatten spendende Baumbestand auf dem Kinderspielplatz müsste vollumfänglich weichen. Dieser Spielplatz wird von Kleinkindern vor allem im Sommer gerne und oft genutzt. Die beiden Spielplätze im Neubaugebiet Hasenkreuz bieten den Kindern ja bis heute leider keinen wirklichen Sonnenschutz.

• **Sicherer Schulweg**  
Die Paul-Hindemith-Straße wird von den (Grund-)Schülern, vor allem aus dem Gebiet Hasenkreuz, als Schulweg genutzt. Bereits heute ist vor allem die Kreuzungssituation Paul-Hindemith-Straße Heuleger I unübersichtlich.

• **Verlust der bisherigen Parkmöglichkeiten bei gleichzeitigem Anstieg des Parkbedarfs.**  
Die Parkplatzsituation im Bereich Paul-Hindemith-Straße / Werner-Egk-Straße ist bereits heute problematisch. Der beiliegenden Skizze können Sie entnehmen, dass die Paul-Hindemith-Straße auf der Nordseite regelmäßig zum Parken von im Durchschnitt sechs Autos genutzt wird. Diese Plätze würden nicht nur entfallen, vielmehr ist mit weiteren Fahrzeugen zu rechnen (bei durchschnittlich zwei Autos/Familie, gegenüber nur 1,5 geplanten Stellplätzen, laut Büro ARP). Die sechs neu geplanten Stellplätze stehen dann auch nur den Hausbewohnern/Besuchern des „Heuleger II“ zur Verfügung.

• **Verkehrssituation**  
Aufgrund der S-förmigen Straßenführung Paul-Hindemith-Straße/ Ecke

kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

**Kenntnisnahme.**

Die bestehenden Bäume im Bereich des Plangebietes müssen bei Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden in diesem Zusammenhang mittels eines Fachgutachtens überprüft. In den vorhandenen Spielplatz auf dem benachbarten Flurstück 4066/35, einschließlich des dortigen Baumbestandes, wird nicht eingegriffen.

Geplante Tiefgaragen müssen in diesem Zusammenhang einen Abstand von mindestens 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.

**Kenntnisnahme.**

Aufgrund der relativ zur umliegenden Siedlungsfläche geringen Flächengröße und der damit einhergehenden begrenzten Wohnungsanzahl, ist mit einem geringen Verkehrszuwachs und damit einer lediglich geringen Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.

**Kenntnisnahme.**

Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert.

**Kenntnisnahme.**

Aufgrund der relativ zur umliegenden Siedlungsfläche geringen Flächen-

Spielplatz und im weiteren Verlauf Paul-Hindemith-Straße / Anschluss Heuleger kommt es immer wieder zu gefährlichen und lauten Bremsmanövern. Dies würde sich durch die geplante neue Tiefgaragenausfahrt an der Nordseite noch zusätzlich verschärfen. Des weiteren ist zu erwarten, dass es beim Abbiegen in die Markgröninger Straße nach links in Richtung Markgröningen zu erhöhtem Rückstau kommt (Gefahr der Schleichwegnutzung durch Heuleger I)

• **Lärmsituation**

Geplant ist laut ARP eine Tiefgarage mit Rolltor auf der Nordseite, direkt an der Grundstücksgrenze. Hier ist aufgrund der unmittelbaren Lage zu den Wohnhäusern mit einem regelmäßigen Lärmanstieg zu rechnen.

Wir wissen um die hohen Quadratmeter-Preise und die schwierige Wohnsituation in unserer Gemeinde. Wir befürwor-

größe und der damit einhergehenden begrenzten Wohnungsanzahl, ist mit keinem erheblichen Verkehrszuwachs und damit einer lediglich geringen Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.

Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind dennoch mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrüntem Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze.

Eine mögliche Tiefgaragen Zu-/ Abfahrt an der Nordseite des Plangebietes ist ca. 35 bis 40 m von der Einmündung Paul-Hindemith-Straße/ Werner-Egk-Straße entfernt. In Verbindung mit der bestehenden Tempo 30 - Zone sind keine verkehrsgefährdende Verhältnisse zu erwarten.

**Kenntnisnahme.**

Die Lage einer eventuellen Tiefgaragen Aus-/ Einfahrt ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine im Hinblick auf die örtlichen Rahmenbedingungen (Topografie) sinnvolle Zufahrt liegt an der Paul-Hindemith-Straße. Der Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass von zugelassenen und bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen und Stellplätzen in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen hervorgerufen werden.

**Keine Berücksichtigung.**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ge-

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>ten die Nachverdichtung von Flächen und freuen uns über neue Nachbarn. Gleichzeitig darf die Lebensqualität der Anrainer jedoch nicht aus den Augen verloren werden. Die Geschäftsphilosophie der Fa. Wohnbau Layher ist hinlänglich bekannt und gefürchtet (Stichwort Hirschgartenstraße). Die nun im Heuleger II geplanten 19 Wohneinheiten halten wir in Hinblick auf den oben beschriebenen Sachverhalt für völlig überdimensioniert. Wir bitten um eine entsprechend überarbeitete Bebauungsvariante.</p> <p>Da eine persönliche Einschätzung direkt an Ort und Stelle immer besser ist, bieten wir Ihnen gerne einen gemeinsamen Ortstermin an.</p> | <p>währleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) vor. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße sowie zur westlichen Bestandsbebauung gewährleistet werden.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Dies wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen.</p> |
| <p><b>Beteiligter Nr. 2 (14.08.17)</b></p> | <p>Hiermit möchte ich zu der vorgesehenen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes meine Bedenken äußern.</p> <p>Das Flurstück 4066/34 soll lt. Plan bei Haus B eine Bebauung mit 3,5 Geschossen bekommen. Das ist meiner Meinung nach 1 Geschoß zu hoch, es passt nicht zu der bestehenden Bebauung des Gebietes Heuleger II. Die Höhe des Hauses A ist zu den bestehenden Gebäuden gut angepasst.</p>  | <p><b>Keine Berücksichtigung.</b></p> <p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden.</p>  |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Ein weiterer Punkt ist die vorgesehene Tiefgarage an der Grenze zum Spielplatz und liegt sehr nahe im Kurvenbereich und zum Eingang des Spielplatzes. Bereits jetzt wird im Kurvenbereich geparkt und es erfordert ein sehr aufmerksames Fahren der Anwohner der Paul-Hindemith-Straße und ihren Nebenstraßen. Ich hoffe, Ihnen mit meiner Stellungnahme für die weiteren Planungen eine Anregung gegeben zu haben</p> | <p>den. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Eine mögliche Tiefgaragen Zu-/ Abfahrt an der Nordseite des Plangebietes ist ca. 35 bis 40 m von der Einmündung Paul-Hindemith-Straße/ Werner-Egk-Straße entfernt. In Verbindung mit der bestehenden Tempo 30 - Zone sind keine verkehrsgefährdende Verhältnisse zu erwarten.</p> |
|--|---|---|

**Beteiligter  
Nr. 3  
(31.08.17)**

Durch Zufall bekam ich mit, dass es ein Bebauungsvorhaben im "Heuleger II", in Möglingen, gibt. Ich bin neugierig geworden und musste feststellen, dass die Gemeinde Möglingen beim Planungsverfahren von einer Umweltprüfung absieht. Das finde ich sehr befremdlich, da im Baugesetzbuch Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 ganz klar geregelt ist, dass die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden müssen. Für mich sprechen zwei Faktoren für eine Umweltprüfung. Das Gebiet ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und damit nicht eine "Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes". Punkt zwei ist, dass es nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sondern hochwertiger mit einer Baumgruppe.

**Kenntnisnahme.**

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung auf einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Überbauung (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist Kraft Gesetzes nicht

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Des weiteren habe ich bei abendlichen Spaziergängen mit dem Hund des öfteren Fledermäuse beobachten können, die meines Wissens unter Naturschutz stehen und wahrscheinlich durch ein größeres Bauvorhaben beeinträchtigt werden würden. Ich möchte Sie hiermit ersuchen, eine Umweltprüfung zu veranlassen. Bitte informieren Sie mich über Ihre Entscheidung und das weiter Vorgehen.</p>   | <p>erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b><br/>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 02.03.2017 durch das Fachbüro ÖPF sowie Ergänzungen zur artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 durch das Fachbüro Planbar Güthler wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis besitzt das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung für diese Arten.</p> <p>Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Plangebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch den Bebauungsplan zu vermeiden, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung die bestehende künstliche Nisthilfe auf das benachbarte gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen. Darüberhinaus werden Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, indem die Baufeldfreimachung in der Regel nur außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgen darf.</p> |
| <p><b>Beteiligter Nr. 4 (01.09.17)</b></p> | <p>Im Nachgang zu der Erläuterung vom 24.07.2017 durch die Gemeinde Möglingen erheben wir nachfolgende Einwände gegen das zu diesem Zeitpunkt vorgestellte Bauvorhaben.</p> <p>1. Die geplanten Gebäude passen mit den vorgestellten 3 Geschosse plus Dachgeschoss nicht in das Gesamtbild der umliegenden Wohnhäuser. Die Gebäude werden zu hoch und ragen über alle anderen Wohnhäuser weit hinaus. Hier sollte über 2-geschossige Häuser nachgedacht werden. Ebenso ist die geplante Flachdachvariante zu prüfen</p> | <p><b>Keine Berücksichtigung.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/>Die Festsetzungen des Bebauungs-</p>   |

und den umliegenden Häusern anzupassen. Ansonsten sollten die umliegenden Häuser ebenfalls aufgestockt werden können.

planes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.

Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Dachform

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>2. Der öffentliche Parkraum ist in der Paul-Hindemith-Straße ein Problem. Heute schon finden Anwohner und Besucher kaum einen Parkplatz. Hier ist der geplante Parkplatz mit 6 Stellplätzen eindeutig zu wenig, da heute fast jeder Haushalt mindestens 2 Fahrzeuge besitzt. Da bevorzugt Familien in die Wohnungen einziehen sollen, kann davon ausgegangen werden, dass deren Kinder alle irgendwann ein Auto besitzen werden.</p> <p>3. Dringend zu prüfen ist die Abwasserableitung. In der vorhandenen nördlichen Bebauung gab es immer wieder bei Starkregen Hochwasser in den Kellern. Hier muss gewährleistet werden, dass die Abwasserrohre durch die zusätzliche Bebauung/Versiegelung der Wiese das Abwasser abführen können.</p> <p>Wir bitten alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sich Vorort und von dem in der Versammlung gewünschten Modell ein Bild zu machen. Bitte nehmen Sie die Sorgen der Anwohner ernst.</p> | <p>Neubauten müssen mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Neben dem vorherrschenden geneigten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden. Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Ziel ist hierbei, das Anwohnerparken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.</p> <p>Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen festgesetzt, die neben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.</p>  |
| <p><b>Beteiligter Nr. 5 (01.09.17)</b></p> | <p>Wir sind Eigentümer bzw. direkte Angrenzer und möchten daher hierzu in gesammelter Form wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1) Baukörper<br/>In Bauart und Größe und vor allen Dingen Höhe weichen die angedachten beiden wuchtigen Wohnkomplexe mit insgesamt 20 Wohnungen von den umliegenden meist zweigeschossigen Häusern deutlich ab. Ihr Konzept sieht zwei maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss vor. Vor allem die 4-geschossige Bauweise würde die umstehenden Gebäude deutlich überragen - teilweise um knapp 4 Meter. Hier kann keinesfalls von einem - wie im Beschlussvorschlag angegeben „angemessenen Übergang“ zu den angrenzenden Gebäuden gesprochen werden. Der Versuch, durch das Zurücksetzen bzw. Einrücken des Dachgeschosses dieses nicht als volle Etage anzusetzen, ändert nichts an der Tatsache, dass es zwei Baukörper mit 4 Etagen sind, die keinesfalls in die umliegende Bebauung passen und mit dieser auch nicht vereinbar sind. Der Bebauungsplan für dieses gewachsene Gebiet wurde in den 60er Jahren festgesetzt, mit vertretbaren nachträglichen Anpassungen, die aber das Gesamtbild nicht gravierend verändert haben. Diese damals getroffenen und festgesetzten Bebauungspläne sollten auch Bestand haben und nicht für Bauträger angepasst werden, deren Ausrichtung in der bestmöglichen Gewinnerzielung liegt. Es ist schon klar, dass je mehr Wohnungen in diesen Baukörpern umgesetzt werden können, desto höher der Ertrag (und das sowieso bei diesen aktuell hohen m2-Preisen für Eigentum).</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.<br/><br/>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauord-</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>2) Tiefgarage / Tiefgaragenausfahrt / Bewohnerzahl / Verkehrssituation</p> <p>a) Die fast direkt an der Grundstücksgrenze beginnende Unterbauung des Areals mit einer Tiefgarage wird im Bereich des Kinderspielplatzes (Heuleger II) mindestens einen der beiden alten Bäume zerstören. Da braucht man kein Gärtner zu sein, um zu wissen, das beim Kappen der Wurzeln innerhalb des Radius der Krone der Baum innerhalb gewisser Zeit eingehen wird.</p> <p>b) Der Verkehr in der einzigen Zufahrtsstraße zum Heuleger II wird durch die steigende Bewohnerzahl und die zusätzlichen Fahrzeuge deutlich zunehmen. Die Ausfahrt der Tiefgarage verschlechtert diese Situation zusätzlich, da die Fahrzeuge in der Nähe der ohnehin unübersichtlichen Ecke zwischen Heuleger I und II sowie der Markgröninger Straße ist.</p> <p>Dann sollte man sich schon auch Gedanken machen, hier eine Ampelschaltung oder einen Kreisverkehr zu platzieren. Die Gemeinde ist ihren Bewohnern (und insbesondere zum Schutz der Kin-</p> | <p>nungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Die bestehenden Bäume im Bereich des Plangebietes müssen bei Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden.<br/>Die Belange des Artenschutzes wurden in diesem Zusammenhang mittels eines Fachgutachtens überprüft. In den vorhandenen Spielplatz auf dem benachbarten Flurstück 4066/35, einschließlich des dortigen Baumbestandes, wird nicht eingegriffen.<br/>Geplante Tiefgaragen müssen in diesem Zusammenhang einen Abstand von mindestens 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.</p> <p><b>Zu a-d<br/>Kenntnisnahme.</b><br/>Aufgrund der relativ zur umliegenden Siedlungsfläche geringen Flächengröße und der damit einhergehenden begrenzten Wohnungsanzahl, ist mit keinem erheblichen Verkehrszuwachs und damit einer lediglich geringen Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.<br/>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind dennoch mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.</p> |
|--|---|--|

der) hier in der Pflicht für Sicherheit zu sorgen.

c) Die Parkplatzsituation wird sich in dem ohnehin schon überfüllten Areal (trotz Tiefgaragenplätzen und Abstellplätzen) weiter verschlechtern.

d) Die Lärmbelästigung durch Öffnen und Schliessen der Tiefgarage für die in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden Eigentümer wird deutlich zunehmen.

### 3) Natur / Umwelt

Diese seit jeher bestehende „Grüne Lunge“ in Möglingen (und da gibt es nicht wirklich viele) wird quasi halbiert. In dem vorhandenen Baumbestand sind viele Vogelarten, Eichhörnchen, Kauz, Buntspecht ansässig. Ist es wirklich das Ansinnen der Gemeinde, nahezu alle Grünflächen Schritt für Schritt zu eliminieren und zu reduzieren. Diese machen doch eigentlich ein schönes und angenehmes Wohnen erst möglich. Es wird immer von Umweltschutz und Erhaltung des Lebensraums der ansässigen Tierarten gesprochen - dann sollte man dem „Umweltschutz“ bei solchen

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze.

Eine mögliche Tiefgaragen Zu-/ Abfahrt an der Nordseite des Plangebietes ist ca. 35 bis 40 m von der Einmündung Paul-Hindemith-Straße/ Werner-Egk-Straße entfernt. In Verbindung mit der bestehenden Tempo 30 - Zone sind keine verkehrsgefährdende Verhältnisse zu erwarten.

Die Lage einer eventuellen Tiefgaragen Aus-/ Einfahrt ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine im Hinblick auf die örtlichen Rahmenbedingungen (Topografie) sinnvolle Zufahrt liegt an der Paul-Hindemith-Straße. Der Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass von zugelassenen und bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen und Stellplätzen in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen hervorgerufen werden.

### **Kenntnisnahme.**

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 02.03.2017 durch das Fachbüro ÖPF sowie Ergänzungen zur artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 durch das Fachbüro Planbar Güthler wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitats geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis besitzt das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung für diese Arten.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Plangebiet potenziell oder

Themen auch mehr Bedeutung zukommen lassen. Wie erfolgt hier eigentlich die Prüfung, ob dies denn vertretbar ist (durch die Gemeinde selbst oder durch eine externe neutrale Stelle) ? Durch den geplanten Neubau fallen zusätzlich 8-12 Obstbäume weg. Wie sieht die Gemeinde dies vor dem Hintergrund, daß eigentlich die Gemeinde neue Obstwiesen schaffen will und diese auch subventioniert ?

#### 4) Notwendigkeit der Bebauung

In der im Juli stattgefundenen Informationsveranstaltung wurde auf Nachfrage auch bestätigt, daß die Gemeinde keinerlei Verpflichtung zur Neuschaffung von Wohnungen hat. Aktuell ist durch die aktuellen Vorhaben im Löscher und in der Ludwigsburger Straße bereits die Schaffung weiterer Wohnungen gegeben. In den Jahren zuvor wurden neben dem großen Baugebiet Hasenkreuz auch das gesamte Areal der ehemaligen Firma Oris in Wohnkomplexe umgewandelt. Wieso also aktuell noch diese für Bauträger wie die Wohnbau Layer ja sowieso eher kleinere Fläche der Bebauung zuordnen. Es sind doch bereits Flächen von der Gemeinde im Rückhalt bzw. ausgewiesen, die später einmal bebaut werden können. Mehr Wohnungen und Bewohner bringen auch mehr Kosten in anderen Bereichen. Wie im Artikel in der Ludwigsburger Kreiszeitung vom 9.08.2017 in Bezug auf die Kitaplätze. Hier fehlen doch bereits schon 100 - wie will man das auffangen ? Sicher nicht mit den von der Wohnbau Layer zugesicherten 3.000 EUR pro Wohneinheit im Endeffekt zahlen wir Gemeindemitglieder. Wir haben in Möglingen noch viele alte unbewohnte Gebäude (alte Bauernhäuser), welche man

tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch den Bebauungsplan zu vermeiden, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung die bestehende künstliche Nisthilfe auf das benachbarte gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen. Darüberhinaus werden Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, indem die Baufeldfreimachung in der Regel nur außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgen darf.

Im Übrigen ist die städtebauliche Zielsetzung die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Innenbereich. Die Schaffung von Streuobstwiesen soll sinnvollerweise im Außenbereich erfolgen.

#### **Kenntnisnahme**

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung auf einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Im Übrigen sind die rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde, Privateigentümer zur Schaffung von Wohnraum zu verpflichten, sehr begrenzt.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>mit Nachdruck der Gemeinde evtl. einbinden könnte. Auch das Bahnhofsge-<br/>lände, welches im hinteren Teil bebaut<br/>werden könnte. Des Weiteren sollten<br/>zuerst die bereits vorhandenen Baulü-<br/>cken geschlossen, also bebaut werden -<br/>ggfs. mit Nachdruck der Gemeinde und<br/>Fristsetzung zur Bebauung.</p> <p>Wir bitten, die genannten Punkte bei der<br/>Entscheidung zu berücksichtigen. Vor<br/>allem schockiert wie gesagt die Höhe<br/>und Größe der geplanten Komplexe, die<br/>wirklich in keinsten Weise zu der bishe-<br/>rigen Bauungsart in dieser Umgebung<br/>passen.</p> <p>Bei der Entwicklung (städtebaulich und<br/>einwohnerbezogen) sollte der Fokus<br/>auch auf der Zufriedenheit der bisher-<br/>igen Gemeindemitglieder liegen. Zu-<br/>sammenfassend können wir in keinsten<br/>Weise einer Bebauung - insbesondere<br/>in der vorgeschlagenen Höhe - zustim-<br/>men.</p> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungs-<br/>planes lassen zwei- maximal dreige-<br/>schossige Baukörper mit einem zu-<br/>sätzlichen Dachgeschoss (begrünte<br/>Flachdächer) zu. Durch ein Zurück-<br/>setzen der Dachgeschosse soll ein<br/>angemessener Übergang zur im<br/>Westen und Süden angrenzenden,<br/>zwei- bis dreigeschossigen Be-<br/>standsbebauung sowie eine entspre-<br/>chende Höhenabstufung zur Paul-<br/>Hindemith-Straße gewährleistet wer-<br/>den. Darüber hinaus bleibt die fest-<br/>gesetzte Geschossflächenzahl (GFZ)<br/>aus städtebaulichen Gründen deut-<br/>lich unter den Obergrenzen gemäß §<br/>17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll<br/>die Einfügung der Bebauung in die<br/>Umgebungsbebauung und damit ein<br/>verträgliches Nutzungsmaß gesichert<br/>werden.</p> |
| <p><b>Beteiligter<br/>Nr. 6<br/>(02.09.17)</b></p> | <p>Wir haben zufällig von der geplanten<br/>Änderung des Bebauungsplanes Heule-<br/>ger II erfahren und möchten hiermit als<br/>betroffene Eigentümer der Paul-<br/>Hindemith-Straße ■ unseren Ein-<br/>spruch einlegen.</p> <p>Sie schreiben in den Ausführungen vom<br/>13.07.2017 zum Bebauungsplan</p> <p><u>Lage und Größe, Seite 2</u><br/>„Es handelt sich um eine Wiesenfläche<br/>mit einzelnen Baumstandorten. Die Flä-<br/>che grenzt im Westen und Süden an<br/>eine zwei- bis dreigeschossige Wohn-<br/>bebauung sowie im Nordwesten an ei-<br/>nen öffentlichen Spielplatz. Dies trifft so<br/>nicht zu. Bei der Fläche handelt es sich<br/>um eine Streuobstwiese mit altem<br/>Baumbestand.“</p>  | <p>Im Rahmen einer artenschutzrechtli-<br/>chen Potenzialanalyse vom<br/>02.03.2017 durch das Fachbüro ÖPF<br/>sowie Ergänzungen zur artenschutz-<br/>rechtlichen Potenzialanalyse vom<br/>25.07.2018 durch das Fachbüro<br/>Planbar Güthler wurde das Plange-<br/>biet im Hinblick auf potenzielle Habi-<br/>tate geschützter Arten untersucht. Im<br/>Ergebnis besitzt das Plangebiet le-<br/>diglich eine geringe Bedeutung für<br/>diese Arten.</p> <p>Um eine erhebliche Beeinträchtigung<br/>der im Plangebiet potenziell oder<br/>tatsächlich vorkommenden arten-</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Die Fläche grenzt im Westen und Süden an eine nur 1,5 bis 2,5 geschossige Wohnbebauung mit Satteldach, sowie im Nordwesten an einen mit Bäumen bestandenen öffentlichen Spielplatz. Die geplanten bis zu 4- geschossigen Gebäude Haus A und Haus B mit Flachdach und Solarmodulen und dadurch mit mehr als 12 m Höhe, überragen die im Westen angrenzenden Wohngebäude mit etwa 7 m Höhe um mehrere Meter. Dies würde eine gravierende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes darstellen und nicht die Gesichtspunkte nach §1 Abs. 5 BauGB für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine nachhaltige Entwicklung</li> <li>- Städtebauliche Gestaltung</li> <li>- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes beachten</li> </ul> | <p>schutzrechtlich relevanten Tierarten durch den Bebauungsplan zu vermeiden, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung die bestehende künstliche Nisthilfe auf das benachbarte gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen. Darüberhinaus werden Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, indem die Baufeldfreimachung in der Regel nur außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgen darf.</p> <p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Baukonzepts trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO</p> |
|--|---|--|

Umweltbelange, Seite 5

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich....

Da es sich nicht „um eine Wiesenfläche mit einzelnen Baumstandorten“, sondern um eine Streuobstwiese mit altem Baumbestand und ökologisch hochwertigen Lebensräumen für Vögel und Insekten handelt, ist es für uns nicht verständlich, dass für dieses Biotop eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.

Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung auf einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Überbauung (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann.

Es sind keine weiteren Bebauungs-

pläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist Kraft Gesetzes nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Hiervon unberührt wurden die Belange des Artenschutzes mittels eines Fachgutachtens überprüft.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 02.03.2017 durch das Fachbüro ÖPF sowie Ergänzungen zur artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 durch das Fachbüro Planbar Güthler wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis besitzt das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung für diese Arten.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Plangebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch den Bebauungsplan zu vermeiden, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung die bestehende künstliche Nisthilfe auf das benachbarte gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen. Darüberhinaus werden Verstöße ge-

#### Kanalsystem

Bei Starkregen, die immer häufiger auftreten, gibt es schon heute im Heuleger II einen Rückstau im Kanalsystem. Durch die geplante Bebauung mit der starken Versiegelung und dem zusätzlichen Abwasser wird diese Situation noch verschärft. Es sollte deshalb geprüft werden, welche Maßnahmen im Kanalsystem erforderlich sind, um einen Rückstau zu verhindern. Damit sichergestellt ist, dass eine Überflutung der Kellerräume im Heuleger II vermieden wird.

#### Auswirkungen

Die jetzt vorliegende Bebauungsplanänderung „Heuleger II 4. Änderung“ bedeutet eine Gewinnoptimierung für den Bauherrn von Haus A und Haus B unter Inkaufnahme einer Beschattung und einer Wertminderung der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser sowie eine Abnahme der Wohnqualität der Angrenzer.

#### Schlussfolgerung

Wir bitten Sie bei der Änderung des Bebauungsplanes Heuleger II die Umwelt-

gen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, indem die Baufeldfreimachung in der Regel nur außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar erfolgen darf.

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen festgesetzt, die neben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung infolge einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist weder durch die geplante Baustruktur noch durch die damit verbundenen Änderungen beim Verkehr/ Lärm sowie der Besonnung zu erwarten.

Mit der Neuplanung wird neuer Wohnraum in der Nähe zu vorhandenen Versorgungs-/Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen ermöglicht. Die vorhandenen Einrichtungen werden hierdurch gestärkt und die Attraktivität der gesamten Wohnsiedlung gefördert. Durch den Zuzug u.a. auch von jüngeren Familien kann zudem einer Überalterung des Wohngebietes Heuleger entgegengewirkt werden.

#### **Kenntnisnahme.**

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>belange, die Nachhaltigkeit und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Die Erweiterung sollte nicht mit einer solch gravierenden Änderung der Geschoszahl einhergehen. Eine Bebauung mit maximal 2,5 geschossigen Häusern mit Satteldach erscheint uns angemessen.</p>   |   |
| <p><b>Beteiligter Nr. 7 (03.09.17)</b></p> | <p>Der Bebauungsplan Heuleger II soll nach Konzept des Büros ARP vom 13.7.2017 mit der 4. Änderung für die Bebauung mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen Dachgeschoss geändert werden. Das Büro ARP geht in ihrer Planung bei der Bestandsbebauung von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung aus. Dies trifft allerdings nicht zu, denn die Bestandsbebauung ist ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Da eine Höhenabstufung der Gebäude geplant ist, lässt sich dies durch das um 5 m zur Paul-Hindemith-Straße abfallende Gelände auch bei gleichen max. zweigeschossigen Gebäuden erreichen. Die beiden auf dem Grundstück 4066/34 vorgesehenen Gebäude dürfen auf keinen Fall höher und größer werden wie die Bestandsbebauung - also max. zweigeschossig und nicht wie geplant, drei- bis viergeschossig.</p> | <p><b>Keine Berücksichtigung.</b><br/> Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.<br/> Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzu-</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Außerdem ist der Grenzabstand von 5 m zu meinem Grundstück zu gering, so dass mein Haus den ganzen Vormittag im Schatten von diesen Gebäuden liegt. Bei der Betrachtung der geplanten drei- und viergeschossigen Gebäude gegenüber meinem eingeschossigen Haus dürfte jedem klar sein, dass diese Bebauung auf keinen Fall so genehmigt werden darf. In beigefügter Zeichnung habe ich den Höhenunterschied, der 3,88 m beträgt, aufgezeichnet, der bestätigt, dass diese Bebauung keine akzeptable Weiterentwicklung des Baugebiets ist.</p> <p>Um die Bewohner im unteren Bereich des Baugebiets Heuleger II nicht noch mehr durch auftretendes Hochwasser bei Starkregen zu belasten, muss der Abwasserkanal vergrößert werden. Derzeit wird bei Starkregen die untere Paul-Hindemith-Straße bis zur Markgröninger Straße überflutet; der dadurch entstehende Rückstau im Kanal geht bis zu meinem Haus, also Hausnummer 11 zurück.</p> <p>Auch bei fehlendem Wohnraum darf im Heuleger II aus Rücksicht auf die Bewohner des direkten Umfeldes nur eine an die Bestandsbebauung angepasste Gebäudegröße im Bebauungsplan von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat genehmigt werden.</p> | <p>stellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Siehe oben.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen festgesetzt, die neben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.</p> |
|--|--|---|

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>Beteiligter<br/>Nr. 8<br/>(05.09.17)</b></p> | <p>Nach Einsichtnahme der Bauunterlagen im Rathaus Zimmer 210 musste ich feststellen, dass das Haus B in der Höhe über die Firstgiebel der angrenzenden Häuser gebaut werden soll. Es ist nicht ersichtlich, ob dazu noch ein Aufzuggehäuse auf dem Dach gebaut wird. Es ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser die Nachbarhäuser überragen! Es ist bedenklich, in dieser Wohngegend zwei Wohnblocks mit Flachdächern zu erstellen, diese müssten meiner Ansicht nach den Nachbarhäusern ( Satteldächer) angepasst werden.</p> | <p><b>Keine Berücksichtigung.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem</p> |
|--|---|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Dachform<br/>Neubauten müssen mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Neben dem vorherrschenden geneigten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p>  |
| <p><b>Beteiligter Nr. 9 (15.09.17)</b></p> | <p>Ich lege hiermit Widerspruch gegen den geplanten Neubau im Heuleger ein. Ich wehre mich dagegen, dass mir riesige 3-4 stöckige Wohnbunker vor die Nase gestellt werden. Und das auf dem einzigen und letzten Stück Wiese, dass in Möglingen zu finden ist. Warum werden plötzlich 3-4 -stöckige Gebäude in ein Wohngebiet gebaut, in dem bisher nur 1-2 Stöckige Gebäude zugelassen waren ?</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städ-</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>tebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Dachform</b><br/>Neubauten müssen mit begrüntem Flachdächern errichtet werden. Neben dem vorherrschenden geeigneten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünteren Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p> |
|--|--|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>-Und warum muss ein Haus so nah an unsere Grundstücksgrenze gestellt werden ?</p> <p>Vielleicht können Sie mir sagen, wo bei 20 Wohneinheiten die dazukommenden Autos geparkt werden sollen. 20 Wohnungen heißt ja auch das über Nacht mind. 40 Autos irgendwo parken müssen. Die Vergabe und Genehmigung hat doch eindeutig ein fades Gschmäckle.</p>  | <p><b>Siehe oben.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.<br/>Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Ziel ist hierbei, das Anwohnerparken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.</p> |
| <p><b>Beteiligter Nr. 10 (17.09.17)</b></p> | <p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Heuleger II - 4. Änderung Städtebauliches Konzept vom 13.07.2017“ mit folgenden Begründungen/Forderungen:</p> <p><u>1. Höhe des neuen Gebäudes</u></p> <p>a. Geplantes Gebäude hat eine Höhe von 12m</p> <p>b. Bestehendes Gebäude Paul-Hindemith-Str.12 hat eine Höhe von 8,4m</p> <p>I. Wie kann das sein, dass das neue gegenüberliegende Gebäude 3,6m höher gebaut werden darf? (12m Höhe)<br/>II. Der Sockel des neuen Gebäudes ist aus Sicht der Paul-Hindemith-Str. kein Sockel sondern ein Vollgeschoss.<br/>III. Siehe Anhang</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei.</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><u>2. Anfertigung eines 3D Modells mit allen angrenzenden Häusern.</u></p> <p>a. Wichtig ist vor allem die Seitenansicht um die Höhenunterschiede der Häuser zu sehen.</p> <p><u>3. Parkplätze</u></p> <p>a. Es wird mit einem Faktor 1,5 Parkplätze pro WE gerechnet.</p> <p>Heute haben mehr als 50% der Bewohner 2 Fahrzeuge pro WE, wohin mit den restlichen Fahrzeugen.</p> | <p>Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Siehe oben.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme/<br/>Keine Berücksichtigung.</b><br/>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.<br/>Für Neubauten sind gemäß den</p> |
|--|---|--|

b. Layer plant 6 Stellplätze für Besucher, aber wo parken die Gäste der bestehenden Anwohner/ Gebäude? Es entfallen durch den Neubau mindestens 5 Parkplätze in der Paul-Hindemith-Str.

c. Es muss ein Vorkaufsrecht für die neuen Stellplätze /Tiefgaragenplätze für die Anwohner der Paul-Hindemith-Str geben.

d. Anzahl der Tiefgaragenplätze muss erhöht werden!

#### 4. Bäume

3. Was passiert mit dem bestehenden Baumbestand auf dem Grundstück ?

b. Baumbestand auf dem angrenzenden Grundstück (Spielplatz)  
Ist es sichergestellt, dass diese Bäume nicht weichen müssen?

II. ist es sichergestellt, dass diese Bäume beim Bau des Hauses / Tiefgarage überleben ?

#### 5. Abwasser

a. Bei uns in der Paul-Hindemith-Str. hatten wir schon Hochwasser bei starkem Regen!

I. Die Kanalisation hat die Wassermenge nicht verkraftet

II. Ist es sichergestellt, dass die Kanalisation die aufkommenden Wassermengen aufnehmen kann?

Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Ziel ist hierbei, das Anwohnerparken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

Die Forderung zur Erhöhung der herzustellenden privaten Stellplätze/ Wohneinheit muss vor dem Ziel der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum abgewogen werden (Kosten/ TG-Stellplatz von ca. 20.000 bis 25.000 EUR).

Der Wert von 1,5 Stellplätzen/ Wohneinheit stellt hier einen sinnvollen Kompromiss dar.

#### **Kenntnisnahme.**

Die bestehenden Bäume im Bereich des Plangebietes müssen bei Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden in diesem Zusammenhang mittels eines Fachgutachtens überprüft. In den vorhandenen Spielplatz auf dem benachbarten Flurstück 4066/ 35, einschließlich des dortigen Baumbestandes, wird nicht eingegriffen.

Geplante Tiefgaragen müssen in diesem Zusammenhang einen Abstand von mindestens 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen festgesetzt, die neben der Ver-

#### 6. Zusätzlicher Verkehr

a. Für das ganze Wohngebiet Heuleger gibt es nur eine Ausfahrt.

Morgens staut es sich jetzt schon.

b. Zusätzlich ist es eine Gefahr, denn genau an dieser Ausfahrt überqueren die Kinder die Straße zur Schule oder zum Bus.

c. Ein Zebrastreifen/ eine Ampel ist erforderlich, um den Kindern einen sicheren Schulweg zu ermöglichen (siehe Abbildung 1).

d. Die Ausfahrt der Tiefgarage geht über den Gehweg. Diesen Gehweg nutzen die Kinder um auf den Spielplatz zu kommen (meist mit Zweirädern) oder zur Schule. Dies könnte sehr gefährlich sein, wenn ein Auto aus der Ausfahrt fährt.

#### 7. Lärmbelastigungen

a. Lärm durch das Rolltor der Tiefgarage.

b. Mit welcher Lärmbelastigung kann in der Paul-Hindemith-Str. gerechnet werden?

Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu be-

wendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.

#### **Zu a-d.**

Aufgrund der relativ zur umliegenden Siedlungsfläche geringen Flächengröße und der damit einhergehenden begrenzten Wohnungsanzahl, ist mit keinem erheblichen Verkehrszuwachs und damit einer lediglich geringen Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.

Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind dennoch mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrüntem Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze.

Eine mögliche Tiefgaragen Zu-/ Abfahrt an der Nordseite des Plangebietes ist ca. 35 bis 40 m von der Einmündung Paul-Hindemith-Straße/ Werner-Egk-Straße entfernt. In Verbindung mit der bestehenden Tempo 30 - Zone sind keine verkehrsgefährdende Verhältnisse zu erwarten.

#### **Kenntnisnahme.**

Die Lage einer eventuellen Tiefgaragen Aus-/ Einfahrt ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine im Hinblick auf die örtlichen Rahmenbedingungen (Topografie) sinnvolle Zufahrt liegt an der Paul-Hindemith-Straße. Der Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>rücksichtigen.</p>   | <p>ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen.<br/>Im Übrigen ist davon auszugehen, dass von zugelassenen und bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen und Stellplätzen in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen hervorgerufen werden.</p>   |
| <p><b>Beteiligter<br/>Nr. 11,<br/>Nr. 12<br/>(17.09.17)</b></p> | <p>Hiermit legen wir Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben der Firma Layher in der Paul-Hindemith-Straße ein.</p> <p>Wir sind angrenzende Anwohner und wurden nicht zu dem Bauvorhaben im Vorfeld befragt, was zu den Pflichten einer Gemeinde gehört, wenn ein Grundstück neu bebaut werden soll und wenn die Nutzung des Grundstückes vorher eine andere war. Dieser Pflicht sind Sie leider bis heute nicht nachgekommen.</p> <p>Wir sind gegen die Bebauung des Grundstückes mit den geplanten Mehrfamilienhäusern der Firma Layher. Das Wohngebiet Heuleger besteht im Raum der Paul-Hindemith-Str. und der danach kommenden Straßen nur aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 1/2 Stockwerken passt nicht in den bestehenden Bebauungsplan.<br/>Warum stimmt der Gemeinderat so einem Bauvorhaben zu? Warum lässt die Gemeinde so ein Bauvorhaben überhaupt zu? Braucht die Gemeinde Geld ?</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Erst im Rahmen des späteren bauordnungsrechtlichen Verfahrens werden die unmittelbaren Angrenzer beteiligt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.<br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Ober-</p> |

Wir als direkte Angrenzer weisen Sie heute auf Ihre Pflicht als Gemeinde hin, dass Sie für genügend Parkplätze in den Wohngebieten und auch für eine einwandfreie Abwasserversorgung im Wohngebiet verantwortlich sind.

grenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.

Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

#### **Kenntnisnahme.**

Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Ziel ist hierbei, das Anwohnerparken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

Die Abwasserleitungen in diesem Wohngebiete sind bereits in die Jahre gekommen und es gab ja schon Probleme, da die Leitungen zu schmal waren um das anfallende Abwasser des Wohngebietes ab zu transportieren. Die Leistungen wurden damals etwas vergrößert. Dies reicht aber dann bei langen nicht mehr aus, wenn weitere 19 Wohneinheiten in das Abwassersystem reinlaufen. Da unsere Vorbesitzer durch das Abwassersystem damals einen großen Schaden hatten, fordern wir Sie auf, das Bauvorhaben in einem kleineren Umfang zu genehmigen und das Abwassersystem der Straße zu erneuern.

Da die Parksituation im diesem Wohngebiet bereits jetzt schon etwas angespannt ist, fordern wir Sie auf, für genügend öffentliche Parkplätze zu sorgen. Sie als Gemeinde sind verpflichtet, dies in einer gewissen Art und Weise zu gewährleisten. Sie können nicht den Bau weiterer 19 Wohneinheiten zustimmen, wenn bereits jetzt keine Parkplätze zur Verfügung stehen.

Sollten Sie an diesem Bauvorhaben weiterhin in Form und Art festhalten, werden wir uns an das Landesbau-rechtsamt wenden. Wir sehen einer bal-

### **Kenntnisnahme**

Berechnungen des „Allgemeinen Kanalisationsplans“ hatten ergeben, dass die Abwasserleitung im Abschnitt des Grundstücks Flurstück Nr. 4066/34 (nördlich der Paul-Hindemith-Straße) hydraulisch überlastet war. Bestätigt wurde dies durch Aussagen der Anwohner, die sich über Rückstau aus dem Kanalnetz beschwerten.

Aus diesem Grund wurde 2008/2009 die Abwasserleitung durch eine neue mit größerer Dimension ersetzt.

Auch unter Berücksichtigung des neuen Bauvorhabens liegt die hydraulische Überlastung des Einstaus der Schächte in diesem Abschnitt im zulässigen Bereich.

Darüber hinaus dient die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan wird zudem die Herstellung von Regenwasserrückhalteinrichtungen festgesetzt, die neben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient.

**Siehe oben.**

**Kenntnisnahme.**

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <p>digen Antwort entgegen und hoffen auf eine Änderung des Bauvorhabens in Bezug auf die Höhe und die Größe.</p>   |  |
| <p><b>Beteiligter Nr. 13 (21.09.17)</b></p> | <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Heuleger II - 4. Änderung Städtebauliches Konzept vom 13.07.2017" mit folgenden Begründungen/Forderungen:</p> <p><u>1. Höhe des neuen Gebäudes</u></p> <p>a. Geplantes Gebäude hat eine Höhe von 12m</p> <p>b. Bestehendes Gebäude Paul-Hindemith-Str.10 hat eine Höhe von 8,4m</p> <p>I. Wie kann das sein, dass das neue gegenüberliegende Gebäude 3,6 m höher gebaut werden darf? (12m Höhe)</p> | <p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden. Die Abstandsflächen gemäß</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p><u>2. Parkplätze</u><br/>a. Anzahl der Tiefgaragenplätze muss erhöht werden.</p> | <p>LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung.</b><br/>Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.<br/>Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrüntem Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Ziel ist hierbei das Anwohnerparken, im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.</p> <p>Die Forderung zur Erhöhung der herzustellenden privaten Stellplätze/ Wohneinheit muss vor dem Ziel der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum abgewogen werden (Kosten/ TG-Stellplatz von ca. 20.000 bis 25.000 EUR).<br/>Der Wert von 1,5 Stellplätzen/ Wohneinheit stellt hier einen sinnvoll-</p> |
|--|---|---|



Sie wird durch die Dachform wie auch die Höhe von dem Gesamtbild des Wohngebiets „Heuleger“ als Fremdkörper wahrgenommen.  
Wenn Sie durch das Wohngebiet laufen, finden Sie wenige 2 Flachdachhäuser, jedoch nur max. 2-stöckige und am Ende der Paul-Hindemith-Straße einige 1-stöckige Bungalows mit Flachdach.  
Die Bodenplatte der Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens wird von der Straßenseite aus quasi ebenerdig sein. Somit werden, wie in der „städtebaulichen Konzeption“ dargestellt, bei Haus A 2 1/2 Geschossen, von der Straße aus betrachtet wahrnehmbare 3 1/2 Stockwerke. Zusammen mit Haus B, das von der Straße aus betrachtet somit 4 1/2-stöckig ist, überragt das Bauvorhaben damit alle Häuser im Wohngebiet und fällt somit aus dem Rahmen sämtlicher Häuser in unmittelbarer Nähe.

Eine weniger hohe Bebauung würde sich viel besser in das Gesamtbild einfügen.

Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwei- maximal dreigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (begrünte Flachdächer) zu. Durch ein Zurücksetzen der Dachgeschosse soll ein angemessener Übergang zur im Westen und Süden angrenzenden, zwei- bis dreigeschossigen Bestandsbebauung sowie eine entsprechende Höhenabstufung zur Paul-Hindemith-Straße gewährleistet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 18 Wohnungen geplant. Die Gesamtkonzeption wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung und die vorhandene Topografie als städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt aus städtebaulichen Gründen deutlich unter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die Einfügung der Bebauung in die Umgebungsbebauung und damit ein verträgliches Nutzungsmaß gesichert werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Die geplante Bebauung liegt zudem im Osten der Bestandsbebauung, sodass die westlich gelegenen Freibereiche des angrenzenden Baubestandes keinerlei Einschränkung bezüglich der Belichtung erfahren. Geplante Dachterrassen sind zudem nur von den Außenwänden zurückgesetzt zulässig.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>- Der direkt an das Baufenster angrenzende Spielplatz wird momentan von mehreren großen und alten Bestandsbäumen beschattet. Es ist der einzige Spielplatz im Heuleger und Hasenkreuz, der im Sommer schattig ist und daher von Eltern mit Kleinkindern bevorzugt genutzt wird. Durch die notwendigen Aushubarbeiten wird das Wurzelwerk der direkt an der Bauplatzgrenze stehenden Bäume zerstört, was zu einem Verlust dieser wertvollen Bäume führt.</p> <p>- Durch die geplante Höhe der Gebäude und der unmittelbaren Nähe zum Spielplatz wird länger die Sonne nicht auf den Spielplatz scheinen - das Bauvorhaben steht östlich - südöstlich zum Spielplatz. Der Spielplatz wird länger im Dunklen und demnach auch kühler sein. Zusätzlich stellt das Haus in seiner Massivität ein Windstopp dar (Windrichtung West nach Ost), der eine gute Durchlüftung des Spielplatzes verhin-</p> | <p>Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sind damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Dachform<br/>Neubauten müssen mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Neben dem vorherrschenden geneigten Dach finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Die bestehenden Bäume im Bereich des Plangebietes müssen bei Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden. Die Belange des Artenschutzes wurden in diesem Zusammenhang mittels eines Fachgutachtens überprüft. In den vorhandenen Spielplatz auf dem benachbarten Flurstück 4066/35, einschließlich des dortigen Baumbestandes, wird nicht eingegriffen. Geplante Tiefgaragen müssen in diesem Zusammenhang einen Abstand von mindestens 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Im Vergleich zur Bestandssituation wird im Plangebiet eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund des Einzelhauscharakters und der differenzierten, abgestuften Höhenentwicklung der möglichen Neubebauung, ist keine wesentliche negative Veränderung der Belüftungssituation in Bezug auf die bestehende Wohnsiedlung „Heuleger“</p> |
|--|--|---|

dert. Die Kombination von Kühle und schlechter Durchlüftung wird zu einer noch stärkeren Vermoosung, im schlimmsten Fall zur Verpilzung des Spielplatzes und der dort aufgestellten Spielgeräte und Bänke führen.

- Da die Paul-Hindemith-Straße, welche direkt von der Bauhaltestelle verengt wird, die einzige Zufahrt in das gesamte Wohngebiet dahinter ist, muss vor den Baumaßnahmen berücksichtigt werden, dass die ungehinderte Durchfahrt für die Anwohner gewährleistet bleibt.

- Noch ein wichtiger Punkt als Vater von 3 Kindern: Der Straßenabschnitt, an dem gebaut werden soll, ist Teil des Möglinger „Schulwegeplan“ für die Kinder aus dem Heuleger sowie des direkt angrenzenden Hasenkreuzes. Bei den bevorstehenden Baumaßnahmen sollte sichergestellt werden, dass die Schulwege weiterhin sicher sind und nicht wie seit über einem Jahr, in der Schwieberdinger Straße, wo eine Baustelle ein Sicherheitsrisiko für die Schüler darstellt. Hier wurden wir damals auf wenige Wochen getröstet, mittlerweile sind es weit über 60 Wochen !

zu erwarten.

Darüber hinaus tragen die Begrüpfungspflicht für die unüberbaubaren Teile der bebauten Grundstücke, die festgesetzte Dachbegrünung und die Erdüberdeckung und Begrünung von möglichen Tiefgaragen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich um eine lediglich kleine Baufläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

#### **Kenntnisnahme.**

Aufgrund der durch die Realisierung des Bebauungsplans möglichen geringen Anzahl von ca. 18 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Straßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können und daher auch mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Zunahme des Verkehrslärms zu rechnen ist.

#### **Berücksichtigung.**

Wird im Rahmen der Umsetzung der Planung beachtet. Straßenverkehrsrechtliche Vorgaben werden im Rahmen der Baustelleneinrichtung berücksichtigt, können aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

- Die Einmündung Paul-Hindemith-Straße in die Markgröninger Straße ist morgens (und abends in die umgekehrte Richtung) zu bestimmten Zeiten extrem ausgelastet - um nicht von einer Überlastung zu sprechen. Durch die zu erwartende hohe Anzahl von weiteren PKWs (bei 19 Wohneinheiten kann man von 30 - 40 Pkws ausgehen) sollte frühzeitig ein neues Verkehrskonzept geprüft werden, das neben den Fahrzeugen aus dem Wohngebiet auch die Fußwege der Schul- und Kindergartenkinder, sowie die direkt dort befindlichen zwei Bushaltestellen mit berücksichtigt.

- Parkplatzsituation im Heuleger: Momentan wird die Paul-Hindemith-Straße, entlang des geplanten Baufensters, als Parkplatz verwendet. Diese schon vorhandenen PKWs, benötigen während der Bauphase einen Ersatz-Parkplatz, der aber im Heuleger schwer zu finden ist, insbesondere abends. Die Situation wird sich vorraussichtlich weiter verschärfen, denn es ist fraglich, ob die geplante Tiefgarage genügend Platz für die Zweit- bzw. Drittfahrzeuge der Bewohner bietet. Auch hier ein Appell an die Gemeindeverwaltung sich dem zu erwartenden Problem schon vor, während und insbesondere nach Abschluss der Bauphase anzunehmen.

**Siehe oben.**

**Kenntnisnahme.**

Aufgrund der relativ zur umliegenden Siedlungsfläche geringen Flächengröße und der damit einhergehenden begrenzten Wohnungsanzahl, ist mit keinem erheblichen Verkehrszuwachs und damit einer lediglich geringen Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.

Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind dennoch mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden.

Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung (1,5 Stellplätze je Wohnung statt 1 Stellplatz) fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünnten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze.

Eine mögliche Tiefgaragen Zu-/ Abfahrt an der Nordseite des Plangebietes ist ca. 35 bis 40 m von der Einmündung Paul-Hindemith-Straße/ Werner-Egk-Straße entfernt. In Verbindung mit der bestehenden Tempo 30 - Zone sind keine verkehrsgefährdende Verhältnisse zu erwarten.

Bei der Paul-Hindemith-Straße handelt es sich im Übrigen um einen öffentlichen Straßenraum. Dauerpark-

- Es ist selbstverständlich, dass die Gemeinde noch offene Baufenster bebauen muss. Jedoch wird hier eine zusammenhängende Grünfläche zugebaut, in der Kinder die Natur tagtäglich und unmittelbar in ihrem Wohngebiet erleben und beobachten können (z.B. auf dem Weg zum Kindergarten/Schule und zurück, etc.). Es gibt alte Baumbestände, Erholungsraum für viele Kleinsttiere, Vögel und Insekten.

- Schlussbemerkung: Die auf der offiziellen Homepage der Gemeinde Möglingen bereitgestellten Informationen sind, trotz meines Hinweis-Mail von Anfang August immer noch fehlerhaft bzw. unvollständig. Der Link „Abgrenzungsbereich“ liefert das Dokument „städtebauliche Konzeption“, was sicherlich sehr leicht korrigierbar gewesen wäre.

Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung zu berücksichtigen.

plätze für Anwohner sind hier nicht vorgesehen.

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung auf einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Die bestehenden Bäume im Bereich des Plangebietes müssen bei Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden. Die Belange des Artenschutzes wurden in diesem Zusammenhang mittels eines Fachgutachtens überprüft. In den vorhandenen Spielplatz auf dem benachbarten Flurstück 4066/ 35, einschließlich des dortigen Baumbestandes, wird nicht eingegriffen. Geplante Tiefgaragen müssen in diesem Zusammenhang einen Abstand von mindestens 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.

#### **Kenntnisnahme**

Der im Bekanntmachungstext verlinkte bzw. genannte „Lageplan des Planungsbüros ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart“ zeigte den Abgrenzungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes „Heuleger II - 4. Änderung“ an. Lediglich bei den Plananhängen erschien unter dem Link „Abgrenzungsbereich“ der Lageplan der „städtebauliche Konzeption“. Auch hier war der Abgrenzungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes korrekt dargestellt.