

Gemeinde Möglingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2024 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	DB AG, Karlsruhe	13.03.24	<p>Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
2	Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe	20.03.24	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

			<p>Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	
3	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Stuttgart	27.03.24	<p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die vorliegende Planung wird begrüßt.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Gefahr durch Starkregenereignisse wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen</p>

		<p>Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>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.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner Tel.: 0711-904-12116 Jasmin.Wagner@rps.bwl.de</p>	<p>sowie bei der Festlegung der Höhe des Erdgeschosses. Durch die Höherlegung des Erdgeschosses außerhalb der potentiellen Überflutungstiefen können Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Zum Schutz der geplanten Tiefgarage und der angrenzenden Kellerräume sind gemäß DIN EN 12056 und DIN 1986-100 Tiefgaragenabfahrten generell mit dem 100-jährigen Regen zu berechnen. Des Weiteren müssen die einzusetzenden Hebeanlagen über eine 100%-ige Redundanz verfügen (Doppelpumpen).</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Möglingen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	--	--

			<p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
6	Verband Region Stuttgart	28.03.24	<p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
7	IHK Region Stuttgart, Ludwigsburg	11.04.24	<p>Uns liegt nichts vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind ausführlich erläutert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

8	Landratsamt Ludwigsburg	26.04.24	<p>Zu dem Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Bauordnungsrecht</u></p> <p>1. In der Zeichenerklärung des Planteils werden die Höhen baulicher Anlagen (HbA) in 1, 2, 3 unterteilt und als max. Höhe in Meter u. NN. angegeben. Ziffer C 2. des Bebauungsplanes regelt die Höhen bei Flachdächern sowie First- und Traufhöhen. Es sind zwei Gebäude vorgesehen, eines mit Flachdach entlang „Beim Geistholz“ und eines mit Satteldach entlang der „Hindenburgstraße“. Bei beiden Gebäuden wird eine HbA 2 festgesetzt, allerdings mit unterschiedlichen Höhen. Zum besseren Verständnis wäre für den Flachdachbereich des Gebäudes an der Hindenburgstraße eine HbA 3 anzugeben. Hinweis: Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplanen unterschreitet das geplante Vorhaben alle festgesetzten Höhen um 0,45 m – 0,65 m.</p> <p>2. Der Bebauungsplan setzt die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit fest. Notwendige Stellplätze müssen jederzeit funktionsgerecht benutzt werden können. Es muss zudem die Möglichkeit gegeben sein, diese jederzeit ungehindert zu befahren. Die Voraussetzungen sind bei gefangenen Stellplätzen regelmäßig nicht gegeben.</p> <p>3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 und 4 ermöglicht. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit</p>	<p>Berücksichtigung Zum besseren Verständnis wird für den Flachdachbereich des rückwärtigen Gebäudes eine HbA 3 festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Die geplanten gefangenen und hintereinander angeordneten Stellplätze sind funktionsgerecht nutzbar. Sie sind jeweils einer Wohneinheit zugeordnet und sind zudem bei größeren Wohnungen vorgesehen, in denen vorwiegend mehrere Personen miteinander leben. Der Rangieraufwand ist daher begrenzt und die Fahrspuren der Tiefgarage bieten ausreichend Raum für ein gefahrloses Ein- und Ausparken. Eine Vorbeifahrt eines zweiten Fahrzeugs ist problemlos möglich.</p> <p>Berücksichtigung Die Herstellung und Vorhaltung von Zufahrten, Zugängen, Aufstell- und Stellflächen für die Feuerwehr nach den Maßgaben des § 2 LBOAVO in Verbindung mit den Regelungen der VwV Feuerwehrflächen wurden im VEP (Vorhaben- und</p>
---	-------------------------	----------	--	--

der Gebäude erfordert die Herstellung und Vorhaltung von Zufahrten, Zugängen, Aufstell- und Stellflächen für die Feuerwehr nach den Maßgaben des § 2 LBOAVO in Verbindung mit den Regelungen der VwV Feuerwehrflächen vom 16.12.2020 (Aktenzeichen 51-2611.2/90).

Dargestellte Aufstellflächen im öffentlichen Raum (Straße) sind im Einvernehmen mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu kennzeichnen. Nach Erfordernis ist ein Haltverbot nach StVO anzuordnen.

4. Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist im DVGW-Arbeitsblatt W-405 konkretisiert und entsprechend der Gebietsausweisung sicherzustellen.

II. Naturschutz

Artenschutz

Leider wurde die Habitatpotentialanalyse (HPA) v. Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Schubartstraße 12, 73092 Heiningen (September 2021) nicht vor den mittlerweile vollzogenen Abbrucharbeiten vorgelegt.

Einerseits konnte der Bestand nicht vollständige untersucht werden und andererseits wurde dem Bestand (v. a. der ehemaligen Scheune) attestiert, dass dieser Strukturen besitzt, die grundsätzlich als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen können. Außerdem waren Dachbereiche, auch hinsichtlich einer Nutzung durch Gebäudebrüter, nicht überprüfbar. Dies gilt insbesondere für den Mauersegler, da die-

Erschließungsplan) auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin nachgewiesen. Die Notwendigkeit eines Halteverbots im öffentlichen Straßenraum ist nicht mehr erforderlich.

Kenntnisnahme

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Kenntnisnahme

ser zum Zeitpunkt der Kontrollen bereits Mitteleuropa gen Süden wieder verlassen hat. Der Gutachter sagt auf S. 11, Abs. 3 selbst aus, dass eine abschließende Aussage nicht möglich ist.

Da der Bestand bereits abgebrochen und geräumt wurde, sind aktuelle Erhebungen nicht mehr möglich. Somit ist das worst case Szenario anzunehmen, so dass davon auszugehen ist, dass es Brutplätze für Gebäudebrüter und Tagesverstecke für Kleinfledermausarten gab.

Infolgedessen sind die bisher lediglich als Empfehlungen in der HPA bzw. unter der Ziffer F 7. – Artenschutz – im Textteil zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen umgehend an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Möglingen fachgerecht zu realisieren. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) per E-Mail mit einer aussagekräftigen Fotodokumentation nachzuweisen.

Die fünf Fledermauskästen sind zusammenhängend und nicht verteilt über das Gemeindegebiet anzubringen, um so die Akzeptanz dieser Hilfsstrukturen durch die Fledermäuse zu erhöhen.

Sowohl die Fledermauskästen als auch die Nisthilfen sind nach 1, nach 3 und, soweit noch erforderlich, nach 5 Jahren dahingehend zu kontrollieren, ob sie auch angenommen worden sind. Die fachgerechte Unterhaltung der vorgenannten Kästen ist dauerhaft umzusetzen und entsprechend zu sichern.

Die Ausführungen zum Artenschutz sind im Textteil entsprechend zu ändern.

Berücksichtigung

Die fachgerechte Installation der Nisthilfen wird dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde zugesandt.

Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Möglingen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2023 eine ergänzende artenschutzrechtliche Betrachtung der nach dem Abriss der Bestandsgebäude entstandenen ruderalisierten bzw. teilweise verbuschten Flächen. Obwohl stellenweise nur lückig begrünte Bereiche (laut aktuellem Luftbild) in Verbindung mit einer krautigen Vegetation vorhanden ist, fanden keinerlei Untersuchungen zu einem möglichen Vorkommen von Reptilien statt. Zumindest finden sich hierzu keinerlei Aussagen in dem Bericht zu der v. g. Betrachtung.

Nach Auffassung UNB ist der räumliche Geltungsbereich auf eine Besiedlung von Reptilien zu untersuchen. Es sind somit mindestens drei Kontrollgänge bei geeigneter Witterung durchzuführen, wobei mindestens zwei Tage zwischen den jeweiligen Kontrollgängen liegen müssen. Je nach Ergebnislage sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit der UNB abzustimmen. Weitere Ergänzungen im Textteil zum Bebauungsplan können ebenfalls erforderlich werden.

Von den vorgenannten Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn fachgutachterlich eindeutig attestiert wird, dass sich die Ruderalflächen nicht als Lebensraum für Reptilien eignen.

Berücksichtigung

Es erfolgte eine zusätzliche Begehung des Baugrundstückes am 16.05.2024. Es wird gutachterlich durch das Ökologische Fachbüro festgestellt:

Für die Artengruppe der Reptilien lässt sich zusammenfassend feststellen, dass das Baugrundstück auf Grund der vorherrschenden dichten Vegetation und fehlenden, von Reptilien benötigten oder präferierten Habitatstrukturen ein geringes Habitatpotenzial aufweist. Die isolierte Lage des Baugrundstückes in der Ortsmitte von Möglingen, umschlossen von bebauten und versiegelten sowie intensiv genutzten Flächen und fehlende direkte Anbindung an optimale Reptilienlebensräume mindern die Eignung als Lebensraum für Reptilien zusätzlich.

Würde das Grundstück im aktuellen Zustand an einen für Reptilien günstigen Lebensraum angrenzen, wäre die Wahrscheinlichkeit höher, dass Individuen auf diesem Baugrundstück auftreten. In Anbetracht der Tatsache, dass bei drei Begehungen während der Aktivitätszeit keine Reptilien angetroffen wurden, wird unter Berücksichtigung des geringen Habitatpotenzials und der räumlich isolierten Lage des Grundstücks gegenwärtig ein residentes Vorkommen von in Frage kommenden Reptilienarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist unter der Ziffer F 7. zu ändern, dass die Bauzeitenregelung nicht empfohlen wird, sondern entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG, festzulegen ist.

In Anlehnung an § 21 NatSchG sollte als wichtige Artenschutzmaßnahmen (u. a. für Insekten, Vögel und Fledermäuse) generell eine tierökologisch verträgliche Außenbeleuchtung, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, verbindlich vorgegeben werden. Unter der Ziffer F4. Entfaltet der Passus keine Verbindlichkeit.

Begründung:

Der Bestandsbaum an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (TG/NA/Z) sollte erhalten und mit einer Pflanzbindung gesichert werden. Ist der Erhalt nicht möglich, ist der Baum vor seiner Rodung ebenfalls artenschutzrechtlich zu untersuchen.

Aus dem bisherigen Befund lassen sich daher keine Vorgaben für besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen einschließlich einer bauzeitlichen Regelung für die Baufeldräumung im Hinblick auf Reptilien ableiten.

Berücksichtigung

Die Bauzeitenregelung sowie die insektenfreundliche Beleuchtung wurden im Textteil des Bebauungsplanentwurfs festgesetzt.

Berücksichtigung

Die Festsetzung der Bereiche für Tiefgaragen/ Zisternen/ Nebenanlagen (TG/Z/NA) wurde im Bereich des Bestandsbaums, welcher sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, reduziert.

Des Weiteren wurde der entsprechende Baum gutachterlich am 16.05.2024 untersucht.

Der bisherige Befund lässt eine artenschutzrechtliche Bedeutung als sog. Habitatbaum nicht erkennen. Ein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Totholz besiedelnde Käferarten sowie als Quartier für Fledermäuse wird auf Grund der zu geringen Stammstärke bzw. fehlender Baum- und Mulmhöhlen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Habitatpotenzial als Niststätte besteht für einige sehr häufige, ungefährdete Vogelarten der Gilde der Zweigfreibrüter und möglicherweise für Kleinhöhlen- bzw. Nischenbrüter, sofern sich solche, bislang

Ansonsten sollte in Anbetracht der bereits spürbaren Klimaveränderung der Durchgrünungsteil innerhalb des Geltungsbereichs deutlich erhöht. Wenn keine großkronigen Bäume aus Gründen der Herstellung einer Tiefgarage gepflanzt werden können, sollten zumindest standortheimische Strauch- und kleinkronige Baumarten über Pflanzangebote vorgegeben werden. Weiterhin sollten zumindest die südexponierten Fassaden mit geeigneten Pflanzen begrünt werden, damit sich die Bausubstanz, insbesondere im Sommer, an sonnenreichen Tagen, nicht aufheizen kann und die Wärme in den Nachtstunden abstrahlen.

III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:

Die Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren noch im Detail mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Im Rahmen der Abstimmung ist auch abzuklären, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Unter quartären Überlagerungen (Talablage-

nicht identifizierte Strukturen am Baum befinden. Da eine vollständige visuelle Überprüfung des Baumstammes erst im laubfreien Zustand und nach Beseitigung der Efeuberankung und der umgebenden Gebüsche möglich ist, wird empfohlen, den unbelaubten und freigestellten Baum vor einer möglichen Fällung nochmals zu begutachten. Sollten hierbei artenschutzrechtlich relevante Strukturen (z. B. potenzielle Nistplätze für Kleinhöhlenbrüter) festgestellt werden, ist je nach Befund ggf. die Anbringung von Ersatznistplätzen (z. B. Nisthilfen) vorzusehen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Erdüberdeckung/ Begrünung der Tiefgaragen. Es werden weitere Festlegungen zur Gestaltung der Freiflächen und zu Bepflanzungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Plannummer 02 getroffen. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu weitere Regelungen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung gewährleistet und die ökologische Wertigkeit verbessert.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

rungen) stehen Schichtreste der Erfurt-Formation (ehemals Lettenkeuper) an. In beiden Schichten können (oberflächennahe) Grundwasservorkommen vorhanden sein. Die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen wird empfohlen.

Als Hinweis sollte in den Textteil noch Folgendes aufgenommen werden:

- Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z. B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Tiefe (> 10 m) Eingriffe in den Untergrund sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen und bedürfen ggf. ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
- Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Starkregen:

Wie unter Ziffer F 5. bei den Hinweisen bereits beschrieben, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Starkregen teilweise massiv beaufschlagt. Dies ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln und entsprechend zu berücksichtigen, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vor-

Berücksichtigung

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme

Die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Gefahr durch Starkregenereignisse wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und in der Begründung ausführlich abgehandelt.

zusehen.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird in der Begründung verwiesen. Wir empfehlen, die hochwasserangepasste Bauweise (Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe, Ausführung der Tiefgarage als weiße/schwarze Wanne) für die betroffenen Flächen im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen.

Bodenschutz:

Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan unter Ziffer F 3. folgenden ergänzenden Eintrag vorzunehmen:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen ...) auf bislang ungebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die an Starkregenereignisse angepasste Bauweise ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) berücksichtigt.

Berücksichtigung

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Wir bitten, die Merkblätter den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

IV. Immissionsschutz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planungsstand 27.09.2023) soll der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen umgesetzt werden. Einwirkungen bestehen durch Straßenverkehr und die nordwestlich benachbarte Tankstelle. Die Planunterlagen beinhalten eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 19.10.2023 (Projektnr.: 3670/1).

Es wird auf die Merkblätter im Textteil hingewiesen.

Kenntnisnahme

Für die Beurteilung der Immissionen an den geplanten Wohngebäuden wird in den Unterlagen das Schutzniveau eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Für das Plangebiet gilt derzeit der seit 04.08.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Hindenburgstraße/Nord“. Dieser setzt für den Bereich des an der Hindenburgstraße geplanten Wohngebäudes Mischgebiet (MI) und für den Bereich des westlich davon geplanten Wohngebäudes Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt das bestehende Planungsrecht auf, erläutert diese Abweichung beim Schutzniveau des westlich geplanten Wohngebäudes aber nicht. Wir weisen darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan kein Schutzniveau festlegen kann und bei etwaigen späteren Beschwerden das Schutzniveau aufgrund des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen umgebenden Bebauung abgeleitet werden müsste.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden in Bezug auf den Straßenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) und 62 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr) ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Schutzniveau Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 10 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten. Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche ist plausibel und nachvollziehbar.

Die Höhe der Geräuschbelastung liegt nachts an der Hindenburgstraße oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A). Der Bebauungsplan setzt daher offenbare Fenster

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

bei schutzbedürftigen Räumen für Wohnnutzung als unzulässig fest. Öffenbare Fenster sind nur dann zulässig, wenn „spezielle bauliche Maßnahmen (Prallscheiben)“ vor dem Fenster vorgesehen werden. Wir weisen darauf hin, dass die DIN 4109 entgegen der Begründung und Festsetzung hierzu keine Anforderungen angibt. Grundsätzlich sind Prallscheiben und nicht öffenbare Fenster geeignete Lösungen bei Pegeln oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkret zugrunde liegender Planung empfehlen wir die bei der Festsetzung L4 vorgesehenen „speziellen baulichen Maßnahmen“ konkret zu nennen und festzusetzen, um dem Bestimmungsgebot zu genügen. Da die zeichnerischen Planungsunterlagen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, regen wir an die Maßnahmen (wie z. B. Prallscheiben oder Verglasungen, siehe auch die Festsetzungen zu Außenwohnbereichen und Schallschutz vor Gewerbelärm) auch in den Plänen darzustellen bzw. anzugeben.

Bei der Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen wird auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) Bezug genommen. Wir nehmen an, dass damit der in VDI 2719 genannte Anhaltswert für anzustrebende Innenschallpegel gemeint ist und regen an, die textlichen Ausführungen entsprechend anzupassen.

Die Begründung zu den festgesetzten Außenwohnbereichen nennt einen nicht näher konkretisierten „Berliner Leitfaden“ und steht damit in Widerspruch zu der Literaturquelle des Schallgutachtens. Bei hohen Außenpegeln se-

Berücksichtigung

Die Festsetzung im Bebauungsplan unter Ziffer C 7. wurde entsprechend klargestellt und ergänzt.

Berücksichtigung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde klargestellt.

Berücksichtigung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde klargestellt.

hen wir verglaste Vorbauten und verglaste Loggien jedoch als geeignete Lösung zum Schutz von Außenwohnbereichen an.

Zum Schutz vor Außenlärm wird passiver Schallschutz nach DIN 4109 festgesetzt. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird für gewerbliche Immissionen in der schalltechnischen Untersuchung der Beurteilungspegel zugrunde gelegt. Nach DIN 4109 ist im Regelfall der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert einzusetzen, sofern die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Nach der Beschreibung der Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit in der schalltechnischen Untersuchung bestehen umliegende Gewerbebetriebe und Mischgebiete. Wir regen daher an, die Berechnungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel anzupassen und den Tag-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete für gewerbliche Immissionen zugrunde zu legen, sofern der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Die Modellierung des Tankstellenbetriebs beruht nach Angabe des Schallgutachtens auf Angaben der Betreiberin. Im Zeitbereich nachts wird davon jedoch bei Tankkunden abgewichen. Es werden 2 PKW in der Zeit von 5 bis 6 Uhr angesetzt. Als Begründung wird „rechtstreu Verhalten“ zu Grunde gelegt, d. h. die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der bereits bestehenden Bebauung. Diese Vorgehensweise können wir nicht nachvollziehen, da die Anzahl der möglichen Kunden nicht auf maximal 2 begrenzt ist. Nach unserer Auffassung sind die Angaben der Betreiberin für die Stunde von 5 bis 6 Uhr zu

Kenntnisnahme

Zur abschließenden Beurteilung wurde eine weitere Stellungnahme des Fachbüros Heine + Jud am 13.05.2024 eingeholt. Es wird festgestellt:
Im vorliegenden Fall liegen die berechneten Beurteilungspegel tags am westlichen Wohnhaus (Nordfassade) bereits im Bereich 55 bis 60 dB(A), so dass hier die gewerblichen Pegelanteile ausreichend berücksichtigt wurden. Das östlich gelegene Wohnhaus hat einen größeren Abstand, so dass nicht mit höheren Immissionen zu rechnen ist. Dies betrifft ebenso die von der Tankstelle abgewandten Fassaden, d.h. die gewerblichen Immissionen sind ausreichend berücksichtigt.

Laut vorliegendem Auszug aus der Genehmigung für die Tankstelle müssen die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohn- und Mischbebauung eingehalten werden, außerdem ist eine Befüllung der unterirdischen Behälter nur tags zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb die Frequentierung nachts auf die gemäß der Genehmigung zulässigen Werte angesetzt.

Die Schallquellen im Rechenmodell wurden streng nach den Vorgaben der Tankstellenstudie aus dem Jahr 1999 angesetzt. Die Tankstellenstudie gibt in den Tabellen 8 (Prognosemodell werktags) und 9 (Prognosemodell nachts) Schallleistungsbeurteilungspegel für die maßgeblichen Bereiche (z.B. Zapfsäule, Ein-/Ausfahrt, Parken für Shop-Kunden etc.)

nennen und die Frequentierung im Sinne eines schalltechnisch regelmäßig zu erwartenden Maximalfalls zugrunde zu legen. Der Ansatz von 1 Shopkunde in der Zeit von 5 bis 6 Uhr sollte in diesem Sinne und Zusammenhang ebenfalls überprüft werden, die Anzahl der Kunden lässt sich in der Regel aus Kassendurchgängen auswerten. Der Ein- und Ausfahrtbereich wurde lediglich im nördlichen Bereich auf der Grundlage der Tankkunden modelliert. Er berücksichtigt die Fläche der zweiten Tanksäulenreihe nicht. Die Fahrwege bei der Zu- und Abfahrt von der Shop-Parkfläche sowie von der Luftstation und Staubsauger sind in der Modellierung und Berechnung nicht enthalten und zu ergänzen.

Für die Emission der Zu- und Abfahrtswege von Lkw wird vom für Prognosen empfohlenen Ansatz von 63 dB(A)/m abgewichen. Wir regen an, die Herleitung und Begründung des niedrigeren Ansatzes von 61 dB(A)/m zu ergänzen.

Im Kapitel Qualität der Prognose wird ausgeführt, dass abweichend von den Angaben der Betreiberin im Nachtzeitraum keine Kraftstoffanlieferungen berücksichtigt wurden. Dies ist auch aus den Ausbreitungsberechnungen ersichtlich. Da nächtliche Kraftstoffanlieferungen offensichtlich stattfinden, sind diese in die Berechnungen mit aufzunehmen. Nach der uns vorliegenden Betriebserlaubnis vom 17.06.1994 ist eine Befüllung der Behälter nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Wir bitten darum die Widersprüche zwischen der Schallimmissionsprognose und den Angaben der Betreiberin aufzuklären.

Da die schalltechnische Untersuchung ergeb-

vor. Der Ein- und Ausfahrtbereich (Hupen und Kavaliertart) wurde gemäß Tankstellenstudie im Bereich der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

Die zweite Tanksäulenreihe wurde mit der Schallquelle „Bereich Zapfsäulen“ unter dem gesamten Tankstellendach angesetzt. Die Fahrwege bei der Zu- und Abfahrt von der Shop-Parkfläche sowie von der Luftstation und Staubsauger sind in den Ansätzen der Tankstellenstudie bereits enthalten und daher nicht separat zu berücksichtigen.

Der Ansatz, für einen Lkw einen linienbezogenen Schallleistungspegel 63 dB(A)/m zugrunde zu legen, ist aus dem Jahr 1995 und veraltet bzw. entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Die ergänzende Studie aus dem Jahr 2005 gibt 62 dB(A)/m an, die Umrechnung nach RLS-19 ergibt 61 dB(A)/m. Dies deckt sich mit eigener Messerfahrung.

Laut vorliegendem Auszug aus der Genehmigung für die Tankstelle müssen die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohn- und Mischbebauung eingehalten werden, außerdem ist eine Befüllung der unterirdischen Behälter nur tags zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb die Frequentierung nachts auf die gemäß der Genehmigung zulässigen Werte angesetzt.

		<p>nisrelevante Mängel aufweist, regen wir eine Überarbeitung an. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.</p> <p>V. <u>Straßen</u></p> <p>Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.</p> <p>Wir empfehlen, das neue Wohngebiet fahrradfreundlich (Abstellplätze, abgesenkte Bordsteine, etc.) zu gestalten und Anbindungen an inner- und außerörtliche Fahrradwege vorzusehen.</p> <p>VI. <u>Verkehr</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Hindenburgstraße) vorgesehen. Gemäß der VwV Feuerwehrlflächen sind diese Flächen ständig freizuhalten. Auf Fahrbahnen erfordert dies in aller Regel ein absolutes Haltverbot.</p> <p>Im Bereich der geplanten Aufstellflächen besteht derzeit weder ein gesetzliches noch ein angeordnetes Haltverbot. Auch durch die Bebauung entsteht ein solches voraussichtlich nicht. Es wäre folglich die Anordnung eines Halteverbots erforderlich.</p> <p>Durch ein Haltverbot wird der Gemeingebrauch gemäß § 13 StrG BW eingeschränkt. Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, warum die erforderlichen Aufstellflächen nicht auf dem zu bebauenden Grundstück bereitgestellt werden können. Wir sehen deshalb keine Notwendig-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Herstellung und Vorhaltung von Zufahrten, Zugängen, Aufstell- und Stellflächen für die Feuerwehr nach den Maßgaben des § 2 LBOAVO in Verbindung mit den Regelungen der VwV Feuerwehrlflächen wurden im VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan) auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin nachgewiesen. Die Notwendigkeit eines Halteverbots im öffentlichen Straßenraum ist nicht mehr erforderlich.</p>
--	--	---	--

			<p>keit, den Gemeingebrauch zugunsten der Aufstellflächen einzuschränken.</p> <p>Den in der Planung vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen auf der Hindenburgstraße können wir somit nicht zustimmen.</p>	
--	--	--	--	--

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

1	Stadt Asperg	12.03.24	Das Verfahren haben wir zur Kenntnis genommen. Belange der Stadt Asperg werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände.	Kennntnisnahme
2	Stadt Ludwigsburg	13.03.24	Nach Durchsicht der Unterlagen werden von der Stadtverwaltung Ludwigsburg dazu keine Anregungen geäußert.	Kennntnisnahme

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Möglingen
Stuttgart, den 24.05.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP