

Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Bebauungsplanverfahren „Südlich der Schwarzwaldstraße I“ im Stadtteil Merklingen, Weil der Stadt
Lageplan, Stand 08.06.2017

Folgende Bürger / Unternehmen haben eine Stellungnahme abgegeben, Stand: 25.05.2018

Lfd. Nr.	Bürger / Unternehmen	Schreiben vom	Fristgerecht ja / nein
1	Bürger 1 wohnhaft Landhausstr. 40 in 71263 Weil der Stadt	23.10.2017	nein
2	Bürger 2 wohnhaft Wannenberg 11 in 71263 Weil der Stadt vertreten durch die Anwaltskanzlei Dr. Hilland Dr. Gudd Dr. Waitzmann	10.10.2017	ja

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Bürger 1 wohnhaf Landhausstr. 40 in 71263 Weil der Stadt</p> <p>Schreiben vom 23.10.2017</p>	<p>1) Öffentliche Bekanntmachung nicht im Internetauftritt der Stadt:</p> <p>Im Gegensatz zu anderen Bauvorhaben - beispielsweise die Öffentliche Bekanntmachung Aufstellung des Bebauungsplans - Bauungsplanverfahren „Hägern Nord“ mit Downloadmöglichkeit der zugehörigen Dokumente wird das Bauvorhaben Südlich der Schwarzwaldstraße I nicht erwähnt. Das sollte nicht im Sinne einer "öffentlichen Bekanntmachung" sein. Ich bitte um Stellungnahme.</p> <p>2) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich der Schwarzwaldstraße I“, Bestandsplan "Südlich der Schwarzwaldstraße":</p> <p>2.1 Darstellung Untersuchungsgebiet Abb. 4, S. 21 sowie Bestandsplan und Planungsgebiet Abb. 3, S. 6 nicht deckungsgleich: Warum wurde denn das Untersuchungsgebiet nicht vollständig auf das Planungsgebiet ausgedehnt und insbesondere die Gehölzgruppen am südlichen Rand mit einbezogen? Bleiben diese unberücksichtigt oder ist davon auszugehen, dass diese unangetastet bestehen bleiben? Ich bitte um Stellungnahme.</p> <p>2.2 Tabelle 4: Übersicht der Vogelarten im Untersuchungsgebiet: In der Tabelle werden keine Eulenarten erfasst, welche jedoch in den angrenzenden Gebieten leben. Sind diese Vögel nicht betroffen oder wurden diese nicht untersucht? Ich bitte um Stellungnahme.</p> <p>2.3 Störungsverbot (§ 44 Abs.1, Ziff. 2 BNatSchG) S. 23: Es geht aus den folgenden Seiten nicht hervor, wie die angrenzenden Gebiete während der Bauzeit geschützt werden sollen. Ich bitte um Stellungnahme.</p>	<p>1) Öffentliche Bekanntmachung nicht im Internetauftritt der Stadt:</p> <p>Der Text der Bekanntmachung beinhaltet keinen Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Stadt eingesehen werden können. Vielmehr ist in der öffentlichen Bekanntmachung allein die Auslegung der Unterlagen im Rathaus Merklingen, Kirchplatz 2, 71263 Weil der Stadt, vorgesehen. Aus der Bekanntmachung ergab sich insofern - im Wege einer Selbstbindung - keine Verpflichtung der Stadt, die Unterlagen auf der Homepage zu „veröffentlichen“.</p> <p>2) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich der Schwarzwaldstraße I“, Bestandsplan "Südlich der Schwarzwaldstraße":</p> <p>Die Abgrenzung des Planungsgebietes im Bestandsplan und in Abb 4 entspricht der Abgrenzung des geplanten Baugebietes. Die Abgrenzung in Abb. 3 geht im Süden über das Plangebiet hinaus und wird korrigiert. Die dortigen Gehölzgruppen werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Der Schwerpunkt der Vogelkartierung liegt auf den Brutvögeln im Planungsgebiet, Nahrungsgäste etc. wurden dabei miterfasst. Da Eulen im Gebiet aber nicht brüten, wurde auch keine Erfassung ihrer sonstigen Aktivitäten im Gebiet während ihrer abendlichen und nächtlichen Aktionszeiten durchgeführt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass mit dem Planungsgebiet ein wesentlicher Teil ihres Jagdgebietes betroffen ist.</p> <p>siehe S. 28: <i>Um Störungen von Vögeln insbesondere während der Brutzeit zu vermeiden, sind Flächen für Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen et c. nur innerhalb des Baugebietes zulässig und auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen.</i></p>

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>2.4 Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, S. 24: Um die Verletzung und Tötung von Amphibien, die in das Baugebiet einwandern, zu vermeiden, wird eine stationäre Lenkungs-einrichtung (aus L-Steinen gebildeten Absatz) am Südrand des Baugebietes errichtet. Die Zuwanderung von Tieren aus den nördlich angrenzenden Wiesen, die Schwarzwaldstraße überquerend, bleibt mit dieser Maßnahme unberücksichtigt. Bitte bei der Planung umfassend berücksichtigen.</p> <p>2.5 Fazit, S. 30: Im Fazit wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einigen Flächen im Plangebiet um Flächen von "...hoher Bedeutung für den Boden, für das Landschaftsbild und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wobei es sich teilweise um geschützte Biotope und den FFH-Lebensraumtyp 3510... handelt...". Das Plangebiet wird aus einem uralten Entwicklungsplan heraus entwickelt, welcher die aktuellen Diskussionen zum Umweltschutz nicht berücksichtigt. Als ein Beispiel sei hier die Diskussion um das Artensterben bei Insekten angeführt, welcher nachweislich auch auf den Verlust von Lebensraumverlust zurückzuführen ist. Siehe dazu der Zeitungsartikel als Anlage. Warum kann auf die Zerstörung dieser besonders wichtigen Lebensräume nicht gänzlich verzichtet werden? Die vorgelegten Planungsalternativen berücksichtigen diesen Sachverhalt und die im Artikel aufgeführten jüngsten Ziele der Landesregierung nicht oder nur ungenügend. Die vorgelegte Planung sollten in diesen Punkten überarbeitet werden um damit ökologische und nicht finanzielle Aspekte vordergründig zu berücksichtigen. Ich bitte um Stellungnahme.</p> <p>3) Dokument Anhörung Öffentlichkeit:</p> <p>3.1 Allgemein: Generell wird darum gebeten, die Öffentlichkeit und insbeson-</p>	<p>Im Rahmen der Konkretisierung der Amphibienschutzmaßnahmen wird auch eine Leiteinrichtung am Nordrand des Gebietes geplant.</p> <p>Das Gebiet dient der Deckung des Wohnraumbedarfs in Weil der Stadt. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch die vorgesehenen Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.</p> <p>3) Dokument Anhörung Öffentlichkeit:</p> <p>3.1 Allgemeines: Die Planung der Bauabwicklung ist nicht Bestandteil des</p>

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>dere die betroffenen Anwohner umfassend über das geplante Bauvorhaben zu informieren. Dazu gehören insbesondere auch die Infrastrukturplanung und die gesamte Planung zur Bauabwicklung. Im Zuge der Bauabwicklung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zurechnen. Es wird deshalb darum gebeten, die im Dokument "Anhörng Öffentlichkeit" diesbezügliche, zurückgewiesenen Punkte zu klären und die genannte Planung bekannt zu geben um die Bevölkerung so zu informieren.</p> <p>3.2 Erschließungsbeiträge: Frage zur ersten öffentlichen Bekanntmachung: Die Finanzierung der Erschließung sollte ausschließlich durch die Nutznießer der Maßnahme, also die Gemeinde und die zukünftigen Bewohner, getragen werden. Auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Antwort: Erschließungsbeiträge unterliegen der Erschließungsbeitragssatzung</p> <p>Anmerkung: Das Einziehen von Erschließungsbeiträgen liegt im Ermessen der Gemeinde. Es wird um eine klare Stellungnahme seitens Gemeinde gebeten, ob eine Umlage erfolgen soll.</p> <p>4) Vermeidung von Lärm für Anwohner um Umwelt durch (Luft-)Wärmepumpen:</p> <p>Bei anderen Bauvorhaben wird wiederkehrend das Thema Lärmbelästigung durch den Einsatz von Wärmepumpen diskutiert. Auch das LUBW greift diese Thematik auf und verweist auf seiner Homepage auf weiterführende Broschüren anderer Bundesländer, siehe Anlagen.</p> <p>Das Neubaugebiet wird in unmittelbarer Nähe sensibler Umwelt errichtet. Zum Schutz der Umwelt und zum Erhalt des Erholungswertes der angrenzenden Bestandsbebauung wird darum gebeten, eine verbindliche Planungsvorgabe für das Neubaugebiet auszugeben. Diese Planungsvorgabe sollte sich an dem aktuellen Stand der "machbaren" Technik orientieren um damit</p>	<p>Bebauungsplanverfahrens. Die Anwohner werden darüber rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme informiert.</p> <p>3.2 Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>4) Vermeidung von Lärm für Anwohner um Umwelt durch (Luft-)Wärmepumpen:</p> <p>Die Thematik des Einsatzes von Luftwärmepumpen wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Maßgebend hierfür sind die Vorgaben der TA-Lärm.</p> <p>Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.</p> <p>Aufgrund des Abstands zur bestehenden Bebauung, die Schwarzwalstraße liegt zwischen dem bestehenden und dem neuen Baugebiet, wird von keiner Beeinträchtigung der Bestandsbebauung ausgegangen.</p> <p>Durch die Einhaltung der aktuelle TA – Lärm wird der Stand</p>

**Bebauungsplanverfahren „Südlich der Schwarzwaldstraße I“ im Stadtteil Merklingen, Weil der Stadt
Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Stand 25.05.2018

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>die Vorgaben der TA-Lärm deutlich zu unterschreiten. In den Randgebieten nach Osten, Süden, Norden und Westen sollte auf den Einsatz von freistehenden Wärmepumpenanlagen bzw. den Wärmetauschern gänzlich verzichtet werden.</p>	<p>der Technik berücksichtigt.</p>
<p>2</p>	<p>Bürger 2 wohnhaft Wannenberg 11 in 71263 Weil der Stadt vertreten durch die Anwaltskanzlei Dr. Hilland Dr. Gudd Dr. Waitzmann Schreiben vom 10.10.2017</p>	<p>Das Unternehmen ist Eigentümerin des an die Bebauungsplanfläche mittelbar angrenzenden Flurstückes mit ca. 1593 m². Das Flurstück trägt die Bezeichnung „1387“.</p> <p>Unsere Mandanten mussten feststellen, dass dieses Flurstück nicht in den ersten Bauabschnitt des obigen Bebauungsplanes einbezogen wird.</p> <p>Unsere Mandanten haben dies reklamiert und durch uns erfolgte ebenfalls eine Stellungnahme unter dem 07.11.2016.</p> <p>In der Folge dieser Stellungnahme kam es zu einer Besprechung unter dem 08.12.2016 im Rathaus in Merklingen bei Ihnen, sehr geehrte Frau Erste Beigeordnete Widmaier.</p> <p>Das Ergebnis dieser Besprechung wurde unter dem 09.12.2016 zunächst als Entwurf und nach den Änderungen endgültig mitgeteilt. Das endgültige Schreiben ist vom 07.01.2017.</p> <p>Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes war nach späterer schriftlicher Auskunft der Verwaltung alleine die Frage einer städtebaulichen Überlegung.</p> <p>Dem haben unsere Mandanten nachhaltig widersprochen und in der Besprechung war davon nicht die Rede. Im Übrigen ist aber - von beiden Seiten- den Standpunkten Rechnung zu tragen, die Besprechungsvermerk aufgenommen worden sind.</p> <p>Anlässlich der Planauslage im Rathaus in Merklingen vom 11.09.2017 bis 13.10.2017 haben wir am 06.10.2017 die Unterlagen eingesehen und kommen zu folgenden Feststellungen (Anregungen und Bedenken):</p> <p>1. Das Flurstück unserer Mandantschaft Nr. 1387 (siehe oben) ist</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der erste Bauabschnitt wurde aus städtebaulichen Gründen gebildet. Ziel war es für den ersten Bauabschnitt ein in sich geschlossenes Quartier zu entwickeln, welches keine Doppelschließungen aufweist. Die Einbeziehung des Grundstücks hätte nach Norden größere Grundstückstiefen bewirkt, welche entweder durch Stichstraße oder durch eine einseitige Erschließung erschlossen werden könnten. Dies würde zur Unwirtschaftlichkeit des 1. Bauabschnittes führen, weshalb das Grundstück erst in einem späteren Bauabschnitt, sofern Artenschutzrechtliche Belange nicht dagegen sprechen, einbezogen werden soll.</p> <p>Die Stellungnahme vom 7.11.2016 wurde im Rahmen der Eigentümerbefragung zur Mitwirkungsbereitschaft abgegeben und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>1. Wie oben dargestellt wird das Grundstück nicht in Planungen</p>

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>nach wie vor nicht in die Fläche des Bebauungsplanes (Plangebiet) eingegliedert.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften mit dem Stand des 08.06.2017, ergänzt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2017, schweigt sich hierzu aus. Ab Seite 7 unter Ziffer 2 ff ist die Abgrenzung zur Beschreibung des Gebietes angesprochen.</p> <p>Dort sind mit keinem Wort die später nach unserer Besprechung städtebaulichen Gründe bzw. Begründungen enthalten.</p> <p>Auch in der Vorbemerkung ab Seite 5 ist nur ganz allgemein auf eine Entwicklungsfläche im Außenbereich verwiesen, deren erster Bauabschnitt nun verwirklicht werden soll. Es sei, so Seite 5 des Aushanges, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Grundstücke abgefragt worden.</p> <p>Es ist dann ganz allgemein formuliert:</p> <p>„Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung sind die Ergebnisse der Eigentümerbefragung eingeflossen, anhand derer ein erster Bauabschnitt entwickelt werden kann ...“.</p> <p>Mit keinem Wort ist ausgeführt, dass in Abweichung zu der gesetzlichen Regelung eine Baulandumlegung nicht durchgeführt werden soll, auch keine freiwillige Baulandumlegung.</p> <p>Vielmehr möchte die Stadt durch ein „Ankaufsmodell“ sich wirtschaftlich die Grundstücke zu einem Wert von ca. 60 % aneignen.</p> <p>Wir haben darauf verwiesen, dass dies völlig unakzeptabel ist und hier den gesetzlichen Regelungen widerspricht.</p> <p>Unser Eindruck ist, dass durch die Außenvorlassung des Flurstückes unserer Mandantschaft Nr.1387 eine Sanktion dafür erteilt wird, dass unsere Mandantschaft nicht bereit ist auf das alleine für die Stadt vorteilhafte „Ankaufsmodell“ einzugehen.</p>	<p>für den 1. Bauabschnitt einbezogen.</p> <p>Das Besprechungsergebnis ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Sofern die Stadt im Besitz der Grundstücke ist, sind kein Umlegungsverfahren und auch keine freiwillige Baulandumlegung erforderlich. Für den 1. Bauabschnitt des Plangebietes ist die Stadt Weil der Stadt zwischenzeitlich im Besitz der Grundstücke.</p> <p>Ziel des Ankaufsmodells ist es nicht zuletzt auch, dass beim Verkauf der Grundstücke eine Bauverpflichtung vom Käufer eingegangen werden muss, die verhindert, dass die Grundstücke für spätere Generationen aufgespart werden und der dringend benötigte Wohnraum tatsächlich geschaffen werden kann.</p> <p>Wie dargestellt ist die Bildung des 1. Bauabschnittes aus städtebaulichen Gründen erfolgt.</p>

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Solche Überlegungen reichen nicht aus, um eine ordnungsgemäße Planung zu begründen und sie reichen erst Recht nicht aus, um Vor- und Nachteile in gerechter Abwägung in die Planung und Überlegungen einfließen zu lassen.</p> <p>2. Ausweislich Blatt 9 der Auslegung ist das Plangebiet außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen. Somit schafft erst der Bebauungsplan „Südlich der Schwarzwaldstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gewünschten Wohngebietes.</p> <p>Dagegen wird auf Seite 9 unter Ziffer 3 behauptet, dass im Flächennutzungsplan mit dem Stand des 19.01.2015 innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (B) dargestellt sind. Es wird hier behauptet, dass es somit aus dem Flächennutzungsplan das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden kann. Unter Hinweis auf den Regionalplan sieht die Verwaltung es so, dass in der Raumstrukturkarte für den Planbereich keine Einschränkungen enthalten sind, wonach die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes demnach zulässig ist.</p> <p>Zum Anlass und zur Erforderlichkeit der Planaufstellung behauptet die Stadtverwaltung, dass momentan keine Wohnbaugrundstücke zur freien Verfügung stehen.</p> <p>Man wolle auch verhindern, dass Reservegrundstücke für spätere Generationen zurückgehalten werden und dadurch auf Jahre Baulücken entstehen.</p> <p>Diese Aussage erscheint im Hinblick auf das veröffentlichte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Merklinger Straße 3. Erweiterung im Stadtteil Mönklingen“ fraglich. Dort ist in der geplanten Erweiterung allerdings ein GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen.</p> <p>Demgemäß fragt sich, ob die obige Äußerung der Stadt in der Begründung hier alleine auf die Schaffung von Wohnbauflächen abzielt.</p>	<p>2. Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung) entwickelt und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren. Das Planungsrecht wird über die Erstellung des Bebauungsplans geschaffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Schaffung eines Gewerbegebietes dient nicht der Schaffung von Wohnraum und kann deshalb nicht mit dem Verfahren für das Wohngebiet „Südliche der Schwarzwaldstraße I“ verglichen werden.</p> <p>Die Äußerungen zielen deshalb auf die Schaffung von Wohnbauflächen ab.</p>

Lfd.Nr.	Bürger / Unternehmen	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>3. Unsere Mandantschaft ist außerordentlich daran interessiert, für das eigene Grundstück auch die Bebauungsmöglichkeit mit einer Wohnbaufläche zu erhalten. Dies jedoch zu den gesetzlichen Bedingungen oder den Bedingungen einer Freiwilligen Umliegung. Dagegen muss das hier vorgelegte Ankaufsmodell strikt abgelegt werden, es führt zu einer übermäßigen Wertbildung zu Gunsten der Stadt und damit zu Lasten der beteiligten Grundstückseigentümer, damit auch unserer Mandanten.</p> <p>Wir bitten um die Überlegung und Beschlussfassung zu den Anregungen und Bedenken unserer Mandantschaft und insbesondere zu der Frage, ob die hier geplante Vorgehensweise, mit Druck sich wirtschaftliche Werte zu Gunsten der Stadt zu verschaffen, mit einer gerechten Abwägung im Sinne des Bebauungsplanverfahrens zu vereinbaren ist.</p>	<p>3. Wie dargestellt liegt das Baugrundstück im 2. Bauabschnitt. Der Grundstücksankauf durch die Stadt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>