

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

III.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit		
	<p><b>Keine Stellungnahme haben abgegeben:</b> - / -</p> <p><b>Eine Stellungnahme ohne Anregungen haben abgegeben:</b> - / -</p>		
<b>III.1</b>	<b>Stellungnahme vom 08.09.18</b>		
	<p>Ich habe mir im Internet die Planunterlagen angesehen und konnte feststellen, dass in östlicher Richtung die Planung beim Flst. Nr. 355 endet.</p> <p>Als Grundstückseigentümer des Flst. Nr 352 mit 1.405 m<sup>2</sup> und des Flst. Nr. 370 mit 181 m<sup>2</sup> stelle ich den Antrag, den Bebauungsplan in östlicher Richtung zu erweitern und die vorgenannten Grundstücke mit einzubeziehen.</p>	<p>Eine weitergehende östliche Erweiterung des Bebauungsplangebietes soll nicht erfolgen, da die Bebauung in diesem Fall noch näher an die landwirtschaftlichen Höfe nördlich des Grünen Wegs heranrücken würde. Die maßvolle Abrundung des Siedlungsrandes nimmt auf die Belange der Landwirtschaft angemessen Rücksicht und trägt dem Sinn und Zweck des § 13b BauGB Rechnung.</p>	
<b>III.2</b>	<b>Stellungnahme vom 18.09.2018</b>		
	<p>Kann man (ich) davon ausgehen, dass alle Baugebiete in LE (Oberer Bongart, Goldäcker, ...) mit derselben Art und Weise behandelt werden wie Grüner Weg / Fürschelweg? D.h. dass ein Teil der Fläche im Privatbesitz verbleiben kann und trotzdem in diese ein oder mehrere Baufenster eingetragen werden können und die Restflächen von der Stadt aufgekauft und dementsprechend verplant werden.</p>	<p>Die Fragestellung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplan-Verfahren, sondern vielmehr überwiegend auf die Wohnbaupolitik. Die Kritik an der Wohnbaupolitik vermag die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB allerdings nicht in Frage zu stellen. Grundsätzlich lässt sich zu der Fragestellung jedoch festhalten, dass die Baulandentwicklung im Rahmen des § 13b BauGB anderen Prämissen unterworfen ist, als die priorisierte Baulandentwicklung der FNP-Bauflächen. Die Stadt ist berechtigt, im Einzelfall angemessene Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen. Zur Verdeutlichung: Es ist zwischen den priorisierten Wohnbauentwicklungsgebieten nach dem Baulandentwicklungsmodell (im FNP ausgewiesen, deutlich größer,</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

		viele Eigentümer, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, öffentliche Grünflächen vorgesehen etc.) und dem vorliegenden Fall einer § 13b BauGB-Entwicklung (nicht im FNP, kleinere Flächen, Einzeleigentümer, schnelle Umsetzung möglich, keine Umweltprüfung etc.) zu differenzieren. Demnach ist ein Verbleib vor dem Hintergrund des deutlich höheren Planungs- und Zeitaufwands, der erforderlichen Bodenordnung und der Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen in den priorisierten Plangebietten nicht möglich.	
<b>III.3</b>	<b>Stellungnahme vom 18.09.2018</b> §13b BauGB: Anwendung rechtens im Sinne einer Arrondierung?	Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an. Es ist insgesamt nur ca. 6.500m <sup>2</sup> groß und erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB.	
<b>III.4</b>	<b>Stellungnahme vom 18.09.2018</b> Wie begründen Sie die Anwendung des §13b? Es erfolgt eine Verschiebung der Ortsgrenze nach Osten. Eine Arrondierung findet nicht statt. Die Baulücke wird erst durch die Planung der zwei EFH entstehen.	Der §13b BauGB wurde als Reaktion auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt eingeführt, um schnell neuen Wohnraum schaffen zu können. Dieses Ziel wird auch bei dieser Entwicklung verfolgt. Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an. Es ist insgesamt nur ca. 6.500m <sup>2</sup> groß und erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB. Der Entstehung von Baulücken wird bei ehemaligen Außenbereichsflächen mithilfe von Bauverpflichtungen mit Vertragsstrafen versucht entgegenzuwirken.	
<b>III.5</b>	<b>Stellungnahme vom 18.09.2018</b> 1. Warum verstößt die Stadt gegen ihr selbst auferlegtes Vorgehen der Bauleitplanung und verzichtet auf die Abschöpfung der Wertsteigerung?	Die Fragestellung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplan-Verfahren, sondern vielmehr überwiegend auf die Wohnbaupolitik. Die Kritik an der Wohnbaupolitik vermag die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB allerdings nicht in Frage zu stellen. Grundsätzlich lässt sich zu der Fragestellung jedoch festhalten, dass die Baulandentwicklung im Rahmen des § 13b BauGB anderen Prämissen unterworfen ist, als die priorisierte Baulandentwicklung der FNP-Bauflächen. Die Stadt ist berechtigt, im Einzelfall angemessene Lö-	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>2. Wurde die Anwendung des §13b vorab von einem externen Anwalt geprüft (bzgl. der Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern)?</p> <p>3. Wie will die Stadt (bei einem positiven Beschluss) verhindern, dass dies von anderen Eigentümern als Präzedenzfall genutzt und gleiches gefordert wird?</p> <p>4. Wie wird mit den Eigentümern am „oberen Bongart“ umgegangen? Bislang lehnt man dort die Baulandentwicklung kategorisch ab, sofern sie nicht verkaufen.</p>	<p>sungen zu erarbeiten und umzusetzen. Zur Verdeutlichung: Es ist zwischen den priorisierten Wohnbauentwicklungsgebieten nach dem Baulandentwicklungsmodell (im FNP ausgewiesen, deutlich größer, viele Eigentümer, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, öffentliche Grünflächen vorgesehen etc.) und dem vorliegenden Fall einer § 13b BauGB-Entwicklung (nicht im FNP, kleinere Flächen, Einzeleigentümer, schnelle Umsetzung möglich, keine Umweltprüfung etc.) zu differenzieren. Demnach ist ein Verbleib vor dem Hintergrund des deutlich höheren Planungs- und Zeitaufwands, der erforderlichen Bodenordnung und der Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen in den priorisierten Plangebieten nicht möglich.</p> <p>Die Anwendung des § 13b wurde von einem Anwalt geprüft und kann für das geplante Gebiet angewendet werden, da das Bebauungsplan-gebiet unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand anschließt. Es ist insgesamt nur ca. 6.500m<sup>2</sup> groß und erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB.</p> <p>Siehe Antwort 1.</p> <p>Das Vorgehen im Bereich Oberer Bongart und den übrigen priorisierten Plangebieten des Baulandentwicklungsmodells wurde transparent kommuniziert und beschlossen. An dieser Vorgehensweise wird festgehalten. Dieses Gebiet ist vor allem aufgrund der Größe, der Vielzahl von Eigentümern und der erforderlichen Bodenordnung nicht mit dem Plangebiet Grüner Weg/Fürschelweg vergleichbar.</p>	
<b>III.6</b>	<b>Stellungnahme vom 18.09.2018</b>		
	Thema Enteignung – schriftliche Bestätigung, dass die Stadt auf Enteignung verzichtet.	Eine Enteignung wird nicht erfolgen.	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<b>III.7</b>	<b>Stellungnahme vom 01.10.2018</b> Durch die Baufenster auf unserem Grundstück läuft ja der Kanal, darf dieser überbaut werden und können die Fenster ggf. noch etwas geschoben werden? Auf Seite 4 der Unterlagen ist die Erschließung des Grünen Wegs genannt. Wir haben mit ██████████ gesprochen, die wie auch wir den Grünen Weg gerne im jetzigen Zustand belassen würden, gibt es hier eine Möglichkeit?	Für die Erschließung (Strom, Wasser etc.) des Gebietes müssen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden. Derzeit sind diese in Betonbauweise ausgeführt. Ein fachgerechter Fahrbahnaufbau lässt sich nach den notwendigen Tiefbauarbeiten nicht ausführen. Deshalb wird wie bei anderen Erschließungsarbeiten auch die endgültige Straße in Asphaltbauweise ausgeführt.	
<b>III.8</b>	<b>Stellungnahme vom 02.10.2018</b> Der Fürschelweg ist nur für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen was auch das aufgestellte Schild zeigt. Wird das Schild einfach entfernt? und der 3,05 breite Fürschelweg zur öffentlichen Straße erklärt? Wie sollen Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Winterdienst auf dem Fürschelweg fahren können oder wird dieser einfach durch Beschlagnahme unseres und des anderen Nachbarn Grundstücks verbreitert? Wo ist Platz für einen Gehweg? der Fürschelweg ist Schulweg in die Realschule und das Gymnasium in Leinfeldern. Er wird mit dem Fahrrad von vielen Kindern benutzt. Wie wird die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet? Mütter mit Kinderwagen? Fakt ist, dass nur ein KFZ diesen Weg nutzen kann, Gegenverkehr ist ausgeschlossen.  Was stellt sich das untere Umweltamt zu diesem Vorhaben?  Wohnraum schaffen? Wer soll denn die Reihenhäuser bezahlen können? Kostengünstiger Wohnraum sieht anders aus. Es sind nur 10 Wohneinheiten aber dafür zwei Einfamilienhäuser mit großer Wohnfläche vorgesehen. L-E braucht Sozialwohnungen für ihre Bürger! Ich sehe in diesem Bebauungsplanverfahren eine reine Vorteilnahme seitens der Stadtverwaltung gegenüber den Bauherren.	Bei dem Fürschelweg handelt es sich um einen beschränkt öffentlichen Weg; d.h. er ist derzeit hier nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen. Durch Rechtskraft des B-Plans wird dieser Teil Öffentlich gewidmet und dient dann der Erschließung der Gebäude. Der Fürschelweg ist derzeit nicht als Schulweg ausgewiesen. Mit einer Breite von 3,00 m ist er ausreichend breit um von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahren zu werden. Ein Gegenverkehr ist bei dieser Breite nicht möglich, auch die Begegnung zwischen Lkw/ Pkw und Fußgänger ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 30 m aber hinzunehmen.  Die Träger öffentlicher Belang werden in dem Verfahren beteiligt und haben ebenfalls die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern. Bislang sind keine umweltbezogenen Bedenken bekannt.  Die Stadt sieht den Bedarf, für sämtliche Bevölkerungsschichten Wohnraum zu schaffen. Neben dem geförderten/sozialen Wohnungsbau bezieht dies vor allem auch auf preisgedämpften Wohnraum in Miete und Eigentum. Da immer auch die Örtlichkeit für die städtebauliche Zielsetzung berücksichtigt werden muss, erscheint Geschosswohnungsbau an dieser Stelle wenig verträglich. Eine Vorteilnahme der Stadt wird ebenfalls nicht gesehen, vielmehr ist es das Ziel, hier durch den Zwischenerwerb und die spätere Vermarktung durchaus	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p><b>Ergänzung vom 08.10.2018</b>  Wie wollen Sie mir erklären, dass die Zufahrt zu den Grundstücken möglich ist. Ebenso die Zufahrt für Bau- und LKW Fahrzeuge?  Von meiner Seite wird kein cm unseres Grundstücks zur Verfügung hierfür gestellt.</p>	<p>preissensibilisierend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken (Orientierung am Bodenrichtwert und kein Bieterwettbewerb, wie oftmals in der privaten Vermarktung).</p> <p>Der Fürschelweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahrbar. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen.</p>	
III.9	<p><b>Stellungnahme vom 05.10.2018</b>  nach der Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen (aus letzter Gemeinderats-sitzung) möchte wir Ihnen hiermit mitteilen, daß von unserer Seite kein Interesse für ein zweites Baufenster besteht und fordern Sie hiermit auf, unser Flurstück aus dem Bebauungsplanverfahren heraus zu nehmen.  Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für das eigentliche Ansinnen zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien bleibt nicht einmal eine Fläche von 1/3 der Gesamtfläche übrig.</li> <li>• vorgestellte städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes ist aus unserer Sicht schlichtweg eine sehr ungünstige Lösung und entspricht nicht dem Stand der aktuellen städtebaulichen Erschließungsgrundsätze neuer Wohnquartiere.</li> </ul>	<p>Der Wunsch einer Herausnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzliches Ziel ist jedoch, auch in Bestandssituationen angemessene Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. Das zusätzliche Baufenster wird in Anbetracht des großen Grundstücks aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet.</p>	
III.10	<p><b>Stellungnahme vom 08.10.2018</b>  1) Warum soll der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung aufgestellt werden? Warum wird auf eine Umweltprüfung verzichtet? Zumindest eine Angabe, wieviel länger die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltprüfung dauert, gegenüber einer ohne, wäre eine nützliche Information. Eine plausible Begründung für diesen Weg wäre hilfreich, sonst sieht das entweder so aus, als hätte die Stadt Bedenken, dass die Umweltprüfung gegen das geplante Bebauungsgebiet spricht, oder die Stadtverwaltung braucht unverhältnismäßig lange, um die Umweltprüfung durchzuführen, oder...</p>	<p>Da die Stadt das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB gewählt hat, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dies ist das allgemein übliche Vorgehen bei diesem Verfahren und ist vom Gesetzgeber auch so vorgesehen. Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung wird das Bebauungsplangebiet hinsichtlich des Artenschutzes untersucht. Die Belange der Umwelt – nicht nur des Artenschutzes – werden trotz fehlender Umweltprüfung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p>2) Warum plötzlich "Grüner Weg / Fürschelweg" statt Siedlungsgebiet "Oberer Bongart"?</p> <p>Das beschlossene Baulandentwicklungsmodell sieht für Musberg das Siedlungsgebiet "Oberer Bongart" als zukünftiges Bauland vor. Warum wird plötzlich woanders, noch dazu auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche, ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht? Warum fühlt sich Stadt nicht an ihre eigne Planung gebunden?</p>	<p>Die Baulandentwicklung in den priorisierten Wohnbauentwicklungsgebieten wird parallel vorangetrieben. In dem Gebiet „Grüner Weg / Fürschelweg“ hat sich die Möglichkeit ergeben, kurzfristig und schnell Wohnbauland zu entwickeln, da der Grundstücksverkehr einfach und schnell geregelt werden konnte. In den anderen Gebieten der Baulandentwicklung sind die Eigentümerstruktur, die Planung und die Verfahren dagegen deutlich komplexer, weshalb die Entwicklung dort insgesamt länger dauern wird. Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken hat sich die Stadtverwaltung Leinfelden-Echterdingen dazu entschieden, auch kurzfristig nach §13b BauGB entwickelbare Gebiete nach Einzelfallprüfung aufzunehmen.</p>	
<p>3) Warum wird keine dichte Bebauung angepeilt?</p> <p>Lt. SPD Bericht im Amtsblatt Nr. 39 sind für das neu auszuweisende Bebauungsgebiet zwei Einfamilienhäuser und vier weitere Gebäude geplant. Das widerspricht völlig einer Ausweisung von Bauland im Schnellverfahren (= keine Umweltprüfung) mit dem Argument "wir brauchen ganz dringend Bauland für Familien". Wenn wirklich die Schaffung von Wohnraum für Familien das Ziel ist, dann erwarte ich eine dichte Bebauung mit entweder Mehrfamilienhäusern, oder zumindest Reihenhäusern, - demgegenüber sind Einfamilienhäuser reine Baulandverschwender.</p>	<p>Die Bebauung in dem Gebiet kann sehr wohl als dicht bezeichnet werden. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,4 an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet. Die Bebauungsstruktur orientiert sich dabei an die vorhandene Bebauung im Westen des Gebietes. Mehrfamilienhäuser wären mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und den Siedlungsabschluss an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich. Deshalb werden auf dem städtischen Grundstück Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser mit drei Einheiten geplant. Die Bebauung einer solchen Struktur ist auch auf den privaten Grundstücken im Plangebiet möglich, kann jedoch nicht von der Stadt beeinflusst werden.</p>	
<p>Dieser Bebauungsplan hat m. E. ein Gschmäcke und das Argument "Wohnraum für Familien" ist nur vorgeschoben. Meine Aufforderung an die Stadtverwaltung ist daher:</p>	<p>Bei der Behauptung handelt es sich um eine unzulässige Unterstellung.</p>	
<p>a) Wie geplant, das Siedlungsgebiet "Oberer Bongart" zu entwickeln, statt plötzlich im Schnellverfahren mit dem "Grüner Weg / Fürschelweg" eine neue Baustelle aufzumachen, oder</p>	<p>Das Siedlungsgebiet „Oberer Bongart“ sowie die weiteren Baulandentwicklungsgebiete sollen wie geplant entwickelt werden. Dies ist allerdings vor allem abhängig von den dortigen Grundstückseigentümern.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	b) Wenn schon plötzlich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen gebaut werden soll, dann sehen Sie entsprechend eine dichte Bebauung mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern vor, die dem Argument "Wohnraum für Familien schaffen" auch gerecht werden!	Siehe Antwort Frage 3.	
<b>III.11</b>	<b>Stellungnahme vom 12.10.2018</b> Hier wird enorm Landschaft verbaut. Es bleibt immer weniger Naherholungsraum in Leinfelden-Echterdingen. Dieser Naherholungsraum ist dringend notwendig für die Anwohner.  Wenn dieses Bauvorhaben verwirklicht wird, ist dies ja wohl nur der Anfang. Dann wird eine Bebauung der anderen folgen. Ganz zu schweigen von den sich daraus ergebenden Konsequenzen (Autoverkehr!) So muss man sich ernsthaft überlegen, ob man Leinfelden-Echterdingen verlassen sollte und einen anderen Wohnort sucht, in dem das Wohlergehen der Bürger ernster genommen wird. Es gibt statt dieses Vorhabens andere Möglichkeiten der Bebauung. Beispielsweise Stadtverdichtung Markomannenstrasse oder auch zwischen Leinfelden und Echterdingen, wo doch ohnehin schon Bebauung geplant ist. Bitte verzichten Sie im Interesse der Bürger mit Wunsch nach Natur, auf dieses Vorhaben.	Derzeit besteht ein Konflikt zwischen dem Bodenschutz und Naherholungsraum und dem akuten Wohnraummangel. Der Wohnraummangel hat insbesondere soziale Folgen, da sich immer weniger Familien das Wohnen in der Region noch leisten können. Dementsprechend hat die Stadt Leinfelden-Echterdingen das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen, ohne wichtige naturräumliche Funktionen aus dem Blick zu verlieren. Die Bauflächen an dieser Stelle sind so klein, dass sie nicht geeignet sind, die Erholungsfunktion des gesamten Bereichs in Frage zu stellen.	
<b>III.12</b>	<b>Stellungnahme vom 14.10.2018</b> Als erstes Mal die Frage warum es einem Herrn ██████ erlaubt wird ohne irgendwelche Wartezeiten und den Umweg über die Stadt zu bauen. Gilt nicht gleiches Recht für alle?  Zweites finde ich es sehr schlimm, dass immer mehr Naherholungsgebiet verloren geht und wenn das Schule macht ist bald alles zugebaut und es gibt einen neuen Stadtteil "█████town".	Die Baulandentwicklung im Rahmen des § 13b BauGB ist anderen Prämissen unterworfen, als die priorisierte Baulandentwicklung der FNP-Bauflächen. Die Stadt ist berechtigt, im Einzelfall angemessene Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass auch in diesem Fall ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, welches zu Wartezeiten und Verzögerung führen kann.  Derzeit besteht ein Konflikt zwischen dem Bodenschutz und Naherholungsraum und dem akuten Wohnraummangel. Der Wohnraummangel hat insbesondere soziale Folgen, da sich immer weniger Fami-	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>Dann finde ich es sehr fragwürdig den zu erwartenden Verkehr über einen Schulweg, der gleichzeitig Wander- und Feldweg ist zu leiten. Als Spaziergänger hat man bald keine Chance mehr. Und wenn der Weg nicht reicht wird dann gleich eine zweispurige Straße gebaut?? Es ist sehr schade, dass unser schöner Weilerwald - der eh an den Wochenenden aus allen Nähten platzt - so verschärbelt wird.</p>	<p>lien das Wohnen in der Region noch leisten können. Dementsprechend hat die Stadt Leinfelden-Echterdingen das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen, ohne wichtige naturräumliche Funktionen aus dem Blick zu verlieren. Die Bauflächen an dieser Stelle sind so klein, dass sie nicht geeignet sind, die Erholungsfunktion des gesamten Bereichs in Frage zu stellen.</p> <p>Der Fürschelweg ist nicht als Schulweg ausgewiesen. Das Verkehrsaufkommen durch die neuen Gebäude (10 Wohneinheiten) ist sehr gering.</p>	
<b>III.13</b>	<p><b>Stellungnahme vom 09.10.2018</b></p> <p><b>Entgangene Einnahmen</b> Trotz mehrfachem Nachhaken durch Bürger und Gemeinderäte wurde mit ausweichender Aussage („kostendeckendes Vorgehen der Stadt“) auf die Frage entgangener Einnahmen reagiert. Es wurde gefragt, ob der Stadt Geld entgangen ist -&gt; Die ausweichende Antwort war hier, der Stadt würden keine Kosten entstehen. Eine landwirtschaftliche Fläche wird zum Preis A gekauft, zu Baugebiet ausgewiesen und durch die so entstandene Änderung der Flächennutzung zu bebaubarer Fläche gemacht, was eine Wertsteigerung mit sich bringt. Ein anschließender Verkauf dieser Fläche (in Teilflächen) ist somit zum Preis B &gt; Preis A möglich. Im Fall Grüner Weg/ Fürschelweg behielt der Eigentümer seine preislich minderwertige, landwirtschaftliche Fläche (Nord), während daraus preislich hochwertiges Bauland geschaffen wurde, und musste keinen Rückkauf zum Preis B tätigen, wie es von den zukünftigen Eigentümern der restlichen Bauflächen (Süd) verlangt wird. Ergo: Die Stadt verzichtet auf einen Vermögenszuwachs, der etwa der Höhe der Einnahmen durch den Verkauf der südlichen Teilgrundstücke entsprechen müsste.</p>	<p>Nach dem neuen Baulandentwicklungsmodell über den Zwischenerwerb von Grundstücken erwirbt die Stadt die Flächen von den Grundstückseigentümern zum Preis für Bauerwartungsland. Zur Kalkulation dieses Preises werden ausgehend vom aktuellen Bodenrichtwert für das voll erschlossene Grundstück alle Kosten und Aufwendungen der Stadt für die Erschließung und Entwicklung des jeweiligen Baugebiets in Abzug gebracht. Ein prozentualer Abschlag für die Wertschöpfung des Grundstücks durch den Planungsvorteil findet dabei nicht statt. Auch sind in dieser Kalkulation keine Gewinnerzielung und somit auch keine Einnahmen für die Stadt vorgesehen. Das Ziel der Stadt ist lediglich, die Baulandentwicklung möglichst kostenneutral durchzuführen und umzusetzen. Dies dürfte auch im Interesse der privaten Grundstückseigentümer sein. Außerdem ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, Einnahmen zu erzielen. Eine solche Zielsetzung würde die Erforderlichkeit der Planung sogar in Frage stellen.</p>	



Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	Diese Tatsachen wurden in der Gemeinderatssitzung nicht transparent dargelegt oder gar verschwiegen. Eine etwaige Zustimmung zum Beschluss wurde somit mit unzureichendem Kenntnisstand getroffen.		
	<p><b>Lageplan und Teilung der Grundstücksflächen</b></p> <p>Eine vermeintlich vorhandene Teilung der Grundstücke veranlasst die Stadt, mit „keinem notwendigen, städtischen Aufwand diesbezüglich“ zu argumentieren. Im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss ist jedoch keine Teilung der Flurstücke 357 und 356 ersichtlich. Das Privatgrundstück (Nord) existiert im BPlan in der angedachten Form noch nicht; es ist von einer „geplanten Grenze“ die Rede. Eine städtische Aktivität zur Teilung ist somit nach wie vor nötig. Sollte – entgegen den Plänen – bereits eine Teilung vollzogen sein, muss dies vom zuständigen Landwirtschaftsamt geprüft und genehmigt werden. Darüber wurden die GR bei der Beschlussfassung nicht informiert.</p>	<p>Das Gebiet wird im Zuge der Erschließung und baulichen Entwicklung neu vermessen werden. Die Vermessungskosten für die Zerlegung und Verschmelzung der Grundstücke wurden bei der Kalkulation des Ankaufpreises bei Erwerb der südlichen Teilflächen durch die Stadt bereits berücksichtigt und in Abzug gebracht. Die mögliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist Sache des privaten Grundstückseigentümers.</p> <p>Eine Genehmigung des Landwirtschaftsamtes bedarf es hierzu nicht. Nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz ist eine Genehmigung des Landwirtschaftsamtes nur erforderlich bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 1 ha.</p>	
	<p><b>Erschließungskosten, Erschließung</b></p> <p>Weiterhin soll die vermeintlich vorhandene Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil über den Grünen Weg das Vorgehen der Stadt legitimieren. Lt. Sitzungsvorlage liegen die Erschließungskosten im Norden mit 125.000 EUR dennoch um ein Vielfaches höher, als die Erschließungskosten im Süden (Fürschelweg) mit 55.000 EUR, was demnach einen städtischen Aufwand nicht ausschließen lässt und in der Finanzplanung fehlt.</p>	<p>Die beiden Grundstückseigentümer werden entsprechend der Beitragsatzung zu 95 % an den Erschließungskosten beteiligt. Dementsprechend entstehen der Stadt für die Erschließung der privaten Grundstücke am Grünen Weg sehr geringe Kosten.</p> <p>Das angesprochene Vorgehen der Stadt (Verzicht auf die Anwendung des Baulandentwicklungsmodells) begründet sich u.a. dadurch, dass zur Erschließung des Gebiets keine neue öffentliche Erschließungsstraße gebaut werden muss sondern lediglich die vorhandene Infrastruktur ausgebaut. In anderen Baugebieten ist dies oftmals nicht möglich. Dort ist die Erschließung aufgrund der größeren Fläche und einer Vielzahl von Grundstückseigentümer wesentlich komplexer, so dass die Stadt im Eigentum der Flächen sein muss, um die Erschließung neben weiteren Aspekten zu sichern.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p><b>Zufahrt südlicher Teil ausschließlich über Fürschelweg</b> Trotz der beengten Zufahrtssituation Fürschelweg, soll eine Erschließung der südlichen Grundstücke ausschließlich hierdurch erfolgen. Dies führt zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen in dem ohnehin beengten Fürschelweg, der über eine Länge von 25 m nur 3 m breit und von Hecken gesäumt ist. Dies stellt ein hohes Sicherheitsrisiko insbesondere für Fußgänger und Radfahrer dar. Die großzügigere und verkehrssicherere Erschließung über den Grünen Weg soll den beiden Privatgrundstücken (Nord) vorbehalten bleiben.</p>	<p>Mit einer Breite von 3,00 m ist der Fürschelweg ausreichend breit um von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahren zu werden. Ein Gegenverkehr ist bei dieser Breite nicht möglich, auch die Begegnung zwischen Lkw/ Pkw und Fußgänger ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen. Eine gegenseitige Rücksichtnahme kann hier erwartet werden.</p>	
	<p><b>Grundstücks-/Bauplatzgröße und Anzahl</b> In der heutigen Zeit der Wohnraumknappheit seien private Grundstücke in der Größe wie beispielsweise die des Flurstücks 357/1 nicht mehr vertretbar (Argument zur Schaffung von Baufenstern in 357/1 und 361 und der verdichteten Bebauung im südlichen Teil), so die städtische Aussage. Nichtsdestotrotz werden mit diesem Beschluss zwei Grundstücke mit etwa vergleichbarer Größe im nördlichen Teil neu geschaffen und zugleich groteskerweise als Argument zur Wohnraumschaffung genutzt. Aktueller Plan: ca. 1250 m<sup>2</sup> für zwei Häuser und ca. 1360 m<sup>2</sup> für 10 Häuser. Das Zugeständnis, dem Eigentümer nicht nur ein, sondern zwei Bauplätze zu überlassen, weicht ebenso vom kommunizierten städtischen Vorgehen in offensichtlicher Weise ab und stellt einen Widerspruch dar.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt keine Eigentumszuordnung. Er setzt Baufenster fest, die eine städtebaulich gewünschte Bebauung ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Übrigen an der für reine und allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ und berücksichtigt im Übrigen die topografischen Verhältnisse und die Bebauung in der näheren Umgebung.</p>	
<b>III.14</b>	<p>Stellungnahme vom 17.10.2018</p> <p>Das angewandte Verfahren, in dem die ehemaligen privaten Grundstücke in städtischen Besitz übergegangen sind entspricht nicht dem vom Gemeinderat verabschiedetem Verfahren. Hier wurde ein „Deal“ zu Gunsten eines Einzelnen getroffen, der für die Stadt einen Einnahmenverzicht in Höhe von ca. 750.000 € bedeutet.</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche der drei Flurstücke 357, 356 und 355 wurde erst Anfang 2018 bewusst neu geordnet um einen Teilverkauf der Flächen (Teilungsverhältnis ca. 60/40) zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stadt verfolgt bei dem neuen Baulandentwicklungsmodell keine Gewinnerzielungsabsicht, sondern die Schaffung von Bauplätzen soll möglichst schnell und kostenneutral erfolgen. Bei der Kalkulation des Ankaufspreises für den Erwerb der Bauerwartungslandflächen werden ausgehend vom aktuellen Bodenrichtwert nur die Kosten und Aufwendungen in Abzug gebracht, die der Stadt auf dem Weg vom Acker zum Bauland auch tatsächlich entstehen. Deshalb gehen der Stadt weder hier noch im Zuge des Baulandentwicklungsmodells Einnahmen verloren.</p> <p>Für die städtischen Flächen im südlichen Teil des Plangebiets wurde das Verfahren des Baulandentwicklungsmodells analog zu allen anderen Plangebieten angewandt. Das Gebiet kann jedoch insgesamt nach</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p>Das geplante Grunderwerbsmodell der Stadt LE wird zukünftig nicht mehr anwendbar sein, da sich die Grundstückseigentümer auf dieses Vorgehen als Präzedenzfall berufen werden.</p> <p>Um den Sachverhalt der Ortsrandarrondierung zu erfüllen ist eine Bauverpflichtung für alle in neuen Baulandflächen geschaffenen Baufenster zwingend erforderlich. Diese Verpflichtung ist im BBP nicht enthalten. Sollte eines der Baufenster nicht bebaut werden entstehen Lücken und ein geschlossener Ortsrand ist nicht gegeben. Eine entsprechende Strafe bei Nichtbeachtung muss mind. 50% des Grundstückswertes (bezogen auf den Wert als Bauland) betragen.</p> <p>Durch die Ausdehnung der Ortsgrenze rückt die Wohnbebauung in unmittelbare Nähe der bestehenden Aussiedlerhöfe. Eine Beschwerdemöglichkeit der neuen Grundstückseigentümer bezüglich Lärm, Dreck und Staub muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Gesamtverkehrssituation ist ungelöst. Die vorgesehenen Stellplätze an den neu geplanten Wohneinheiten sind dem tatsächlichen Bedarf entsprechend zu knapp bemessen und schlecht nutzbar.</p> <p>Die Parkflächen im öffentlichen Raum sind heute bereits maximal ausgelastet. Hier führen weitere parkende Fahrzeuge zu unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituationen (Schulweg) im Bereich Grüner Weg / Fürschelweg / Karlstrasse / Mohnstrasse Insbesondere im Fall der Sperrung der Parkflächen am Feldrand Mohnstrasse wird eine Beparkung der Karlstrasse nicht vermeidbar sein. (Schulweg)</p>	<p>§ 13b BauGB zur Arrondierung des Ortsrandes entwickelt werden, so dass hier keine Vergleichbarkeit zu den übrigen Plangebietem innerhalb des Baulandentwicklungsmodells besteht.</p> <p>Die Entwicklung der nördlichen privaten Bauplatzfläche erforderte keinen Zwischenerwerb durch die Stadt, da hier keine Bodenneuordnung oder die Herstellung von öffentlichen Erschließungs- oder Retentionsflächen erforderlich ist. Alle Kosten und Aufwendungen, die der Stadt aber für die Planung und Erschließung der Grundstücke entstehen, werden mit dem Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag abgerechnet.</p> <p>Der Entstehung von Baulücken wird bei ehemaligen Außenbereichsflächen mithilfe von Bauverpflichtungen mit Vertragsstrafen versucht entgegenzuwirken. Bauverpflichtungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Wo sie vertraglich möglich sind, werden sie von der Stadt gefordert.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen und gesetzliche Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon ausgegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfeldern an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge gebraucht werden.</p>	
--	---	--

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>Die bestehende Kanalisation im Grünen Weg ist für eine weitere Ortsentwicklung im Bereich Ulrichstrasse / Oberaicher Weg dimensioniert worden. Bei Anschluss der zusätzlichen Grundstücke Grüner Weg / Fürschelweg ist eine ausreichende Kapazität für die ursprünglich geplante Baulandentwicklung nicht mehr gegeben.</p> <p>Die veranschlagten Erschließungskosten (lt. Vorlage) sind nicht plausibel und nicht nachvollziehbar</p> <p>55.000€ Erschließung Fürschelweg &gt; für was? 125.000€ Erschließung Grüner Weg &gt; für was?</p> <p>Die Kosten im Grünen Weg sind mehr als doppelt so hoch obwohl hier keine städtischen Flächen sind und lediglich der Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgen muss.</p> <p>Das zusätzliche Baufenster im Flurstück 357/1 ist nicht baulich nutzbar, weil eine Zuwegung nur erschwert möglich ist und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können.</p> <p>Hinweis auf Habitatstruktur: kleiner Abendsegler, Zauneidechse</p>	<p>Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) Musberg aus dem Jahr 2003 liegen die Flurstücke 357, 357/1, 356 und 354 außerhalb des über-rechneten Einzugsgebiets. Für die zusätzlichen Flächen ist der beste-hende AKP zu überrechnen und anzupassen.</p> <p>Beide Wege sind derzeit in Betonbauweise erstellt, die Betonplatten haben nach derzeitigem Kenntnisstand nur einen unzureichenden Un-terbau. Wenn die Platten für die Erschließungsarbeiten (Wasser, Gas etc.) aufgebrochen werden müssen, ist die Standfestigkeit nicht mehr gegeben. Der Unterbau muss entsprechend den Richtlinien neu er-stellt werden. Daher muss der derzeitige Aufbau entfernt und durch einen entsprechenden Unterbau und Straßenaufbau in Asphaltbau-weise neu errichtet werden.</p> <p>Sowohl Zuwegung als auch Stellplatzthematik sind auf dem Grund-stück grundsätzlich lösbar (Baugenehmigungsverfahren).</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde für das Plangebiet beauftragt.</p>	
<b>III.15</b>	<b>Stellungnahme vom 18.10.2018</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parkplatzsituation ist in dem Gebiet sehr angespannt, deshalb ist ein Parkplatz ist pro Wohneinheit zu wenig, es müssen mindestens zwei vorhanden sein.</li> </ul>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon aus-gegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfelden an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge ge-braucht werden.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Fürschelweg ist eine Engstelle, für entgegenkommende Fahrzeuge aller Art. Es ist die Sicherheit von Fuß- und Radverkehr gefährdet. <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vorschlag: die Erschließung über den Grünen Weg</li> </ul> </li> <li>• Der Abstand der geplanten Bebauung zur vorhandenen Bebauung sollte beachtet bzw. vergrößert werden.</li> <li>• Es gibt Bedenken, dass die Siedlung zukünftig noch weiter Richtung Osten erweitert wird.</li> <li>• Die Böschung (Natursteinmauer) sollte hinsichtlich des Artenschutzes untersucht werden.</li> </ul>	<p>Der Fürschelweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahrbar. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen.</p> <p>Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten.</p> <p>Dies ist derzeit nicht geplant, kann für die Zukunft allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde für das Plangebiet beauftragt.</p>	
<b>III.16</b>	<b>Stellungnahme vom 19.10.2018</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Arrondierung nach § 13b BauGB, da die Ortsgrenze schon durch die Stadt festgelegt wurde</li> <li>• Vorhaben trägt zur Zersiedelung bei (Bauernhöfe in unmittelbarer Nähe)</li> <li>• Verschattung der angrenzenden Bebauung (Photovoltaiknutzung wird eingeschränkt)</li> </ul>	<p>Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an. Es ist insgesamt nur ca. 6.500m<sup>2</sup> groß und erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB.</p> <p>Ein Anschluss an den Bauernhof ist nicht hergestellt, da sich dieser auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet und nach wie vor ein gewisser Abstand eingehalten wird. Somit ist die Befürchtung zur Entstehung einer Splittersiedlung und einer Zersiedelung unbegründet.</p> <p>Von einer Verschattungsuntersuchung wurde abgesehen, weil der Abstand zu den bestehenden Gebäuden und die topografische Lage auch ohne Gutachten erkennen lassen, dass eine unzumutbare Verschattung nicht eintreten wird.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die privaten Baufenster ist die 10-jährige Bauverpflichtung zu lang, vor allem in Verbindung mit § 13b BauGB zur schnellen Wohnraumschaffung</li> <li>Zufahrt über den Fürschelweg ist eine Engstelle und ist ein Sicherheitsrisiko, Vorschlag: Gebiet sollte über den Grünen Weg erschlossen werden, ggf. Ringschluss</li> </ul>	<p>Die Thematik ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Mit einer Breite von 3,00 m ist er ausreichend breit um von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahren zu werden. Ein Gegenverkehr ist bei dieser Breite nicht möglich, auch die Begegnung zwischen Lkw/ Pkw und Fußgänger ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen.</p>	
<b>III.17</b>	<b>Stellungnahme vom 19.10.2018</b>		
	<p>Wir haben grundsätzlich nichts gegen Schaffung neuen Wohnraumes, wenn er zu erschwinglichen Preisen für junge Familien und Menschen auch mit normalem Einkommen geschaffen wird. Das ist bestimmt in Musberg bei diesen heutigen Miet- und Baupreisen nicht der Fall.</p> <p>In Ihrer Planung vermissen wir die verkehrstechnische Anbindung durch zusätzliche und erweiterte Zubringer-Straßen. Ebenso sind die zusätzlichen Parkmöglichkeiten, wo doch fast jede Familie 2 Autos hat, nicht ersichtlich.</p> <p>Wir als Anwohner des Unteraicher Weges befürchten ein zunehmendes Park- und Verkehrschaos bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen, durch neue Anlieger und den bisherigen Lieferantenanfahrten und Abfahrten bei der Firma Dil. Schon jetzt werden immer wieder mit Lastwagen und Vertreterversammlungen Staus so ähnlich wie am Brenner verursacht.</p> <p>Fakt ist, dass jetzt schon ein Ringen um jeden Parkplatz stattfindet. Die Anwohner aus der Karlstraße sind daran auch wesentlich beteiligt. Außerdem haben Flugreisende und Pendler eine Möglichkeit gefunden, das Auto hier abzustellen</p>	<p>Die Bodenrichtwerte sind leider in der gesamten Region sehr hoch. Die Stadt kann diese nicht beeinflussen, da sie von einem unabhängigen Ausschuss festgelegt werden. Dennoch ist vorgesehen, die stetig steigende Preisspirale auf dem privaten Grundstücksmarkt bei der Vermarktung städtischer Baugrundstücke zu durchbrechen.</p> <p>Zusätzliche Ergänzungen in dem Knotenpunkt Karlstraße - Fürschelweg sind bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht erforderlich. Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon ausgegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfeldern an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge gebraucht werden.</p> <p>Ein neues Parkraumkonzept wird derzeit erarbeitet. Der Wunsch nach einem Anwohnerparken wird thematisiert werden.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
	<p>und zur S-Bahnstation zu laufen. So wie die Bedingungen jetzt sind, würden wir uns einen Anwohnerausweis wünschen.</p> <p>Außerdem ist der Unteraicher Weg ein Schulweg. Für Kinder mit und ohne Fahrrad wird's auch noch gefährlicher werden, wenn der Verkehr weiterhin so zunimmt wie es kommen wird.</p> <p>Wir finden, dass die Stadt hier in ihrer Pflicht genommen und verantwortungsvoll handeln sollte.</p>	<p>Der Unteraicher Weg ist bislang nicht als Schulweg ausgewiesen. Ob eine Ausweisung erfolgen soll, wird mit der Schule, dem Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau und der Landespolizei abgestimmt.</p>	
<b>III.18</b>	<p><b>Stellungnahme vom 20.10.2018</b></p> <p>Der Abstand des zur Neubebauung vorgesehenen Gebietes zu der bestehenden Bebauung des Aussiedlerhof der Fam. [REDACTED] ist sehr klein. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass der Abstand der nordöstlichen Ecke der neu zu bebauenden Fläche zur südwestlichen Ecke der bestehenden Splittersiedlung (Aussiedlerhof [REDACTED]) nur ca. 12 Meter beträgt (siehe auch angehängtes pdf-File). Damit ist ein Anschluss an diese Splittersiedlung hergestellt.</p> <p>Mit der Realisierung der jetzt geplanten Bebauung dringt die Stadt durch diese unmittelbare Nähe zu einer Splittersiedlung in unzulässiger Weise in den Außenbereich vor. Einer Zersiedlung wird dadurch Vorschub geleistet. Eine Rechtfertigung für ein Bestehen oder einen weiteren Ausbau einer Splittersiedlung im Außenbereich ist nur dann gegeben, wenn dort privilegierte Belange (z.B. Landwirtschaft, Landschaftsbau) angesiedelt sind. Im vorliegenden Fall wird jedoch reine Wohnbebauung geplant.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Grüner Weg/Fürschelweg ist meiner Auffassung nach daher rechtswidrig. Ich fordere Sie deshalb auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplans einzustellen.</p>	<p>Ein Anschluss an den Aussiedlerhof ist nicht hergestellt, unter anderem da sich dieser auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet und nach wie vor ein gewisser Abstand bestehen bleibt. Somit ist die Befürchtung zur Entstehung einer Splittersiedlung und einer Zersiedlung unbegründet.</p> <p>Die §§ 13a und 13b BauGB wollen gerade die Möglichkeit eröffnen, Flächen zu Bauland zu entwickeln, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen dargestellt sind.</p>	
<b>III.19</b>	<p><b>Stellungnahme vom 22.10.2018</b></p> <p>1) Bebauungsdichte auf Flurstück 361</p> <p>Im Vorentwurf heißt es, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügen soll. Die vorgegeben Maßzahlen sprechen eine andere Sprache. Bei jedem einzelnen Punkt wird dichtere Bebauung als im Bestand ermöglicht. Bei den Gebäudehöhen orientiert man sich am höchsten Gebäude, und zusätzlich wird die</p>	<p>Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO und damit dem heutzutage üblichen Standard für eine gute Ausnutzbarkeit der, insbesondere in dieser Region, sehr knappen und teuren Baugrundstücke. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 sogar deutlich unter</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p>Traufhöhe erhöht. Bei der Zahl der Vollgeschosse orientiert man sich am Maximum im Umfeld. Bei der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude erhöht man im Vergleich zum Bestand um 50%. Bei der Grundflächenzahl geht man ebenfalls über den Bestand hinaus. Die Begründung, dass dies heute üblich sei, widerspricht der beabsichtigten Orientierung am Bestand. Bei der zulässigen Gebäudelänge und -breite wird ebenfalls aufgeschlagen. Wenn man das alles zusammen betrachtet, kann von „Einfügen in die Umgebung“ keine Rede sein. Bei den neuen Gebäuden auf 356 und 357 mag die Stadt noch die Kontrolle haben wie dort gebaut wird. Auf Flurstück 361 hätte ein Bauträger alle Möglichkeiten, deutlich dichter als im Bestand zu bauen. Ein paar kleine Strafzahlungen wegen zusätzlicher Überschreitung würden sich für ihn ebenfalls lohnen. Ich fordere, dass die Regeln so verändert werden, dass ein tatsächliches Einfügen in den Bestand gesichert ist.</p>	<p>der zulässigen Obergrenze von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet. In der angrenzenden gültigen Ergänzungssatzung Karlstraße, Unteraicher Weg und Grüner Weg (9-1) wird die GRZ und GFZ hingegen nicht festgelegt, weshalb ein differenzierter Vergleich dieser beiden Gebiete in dieser Hinsicht nicht möglich ist. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der direkten Nachbarschaft, wobei hervorzuheben ist, dass das Gelände des potenziellen Baugebiets deutlich tiefer als die Umgebung liegt. Außerdem werden Festsetzungen bzw. Begrenzungen zur zulässigen Gebäudekubatur getroffen. Damit fügen sich die geplanten Bauungsmöglichkeiten gut in die angrenzende Umgebung ein. Die Regelung bezüglich der Wohneinheiten wird angepasst. So soll die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt werden.</p>	
<p>2) Zersiedelung  Der Ortsrand wird durch die zu erwartende Bebauung zerstört. Beim Blick von Osten auf den Ortsrand entsteht folgende Ansicht, von Süden nach Norden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alte Bebauung an der Mohnstraße</li> <li>- Lücke für den neu entstehenden Parkplatz. Auch das dahinterliegende zweite Baufenster auf 357/1 wird leer bleiben.</li> <li>- Neue dichte Bebauung (größere Dichte und Höhe als der Bestand dahinter) mit Zugang vom Fürschelweg.</li> <li>- Große Lücke wegen unbenutztem Baufenster. Ich unterstelle, dass das Baufenster nicht genutzt wird. Sie hatten gesagt, dass dort eine Bebauungspflicht mit einer Frist von 10 Jahren diskutiert wird. Eine angenommene einmalige Vertragsstrafe im 4- oder 5-stelligen Bereich wäre wohl keine Motivation zu bauen, wenn man den Gewinn berücksichtigt, den der Eigentümer durch den Verzicht auf Verkauf/Rückkauf bereits gemacht hat.</li> <li>- Einzelstehendes Haus auf großem Grundstück an „Grüner Weg“.</li> <li>- Aussiedlerhof im Abstand von wenigen Metern. Dieser Abstand ist evtl. sogar geringer als der Abstand zwischen dem einzelnen Haus im nördlichsten Baufenster und der neuen dichten Bebauung oberhalb.</li> </ul>	<p>Ein Anschluss an den Aussiedlerhof ist nicht hergestellt, da sich dieser auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Somit ist die Befürchtung zur Entstehung einer Splittersiedlung und einer Zersiedelung unbegründet.</p>	



Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>Durch die inhomogene neue Bebauung und durch die Nähe des unteren Gebäudes zum Aussiedlerhof wird der Ortsrand nicht mehr erkennbar. Von einer Arrondierung kann in keinem Fall die Rede sein.</p> <p>3) Die Parkplatzsituation im Umfeld ist jetzt schon sehr schwierig. Die Feldseite an der Mohnstraße war in den vergangenen Jahren ein beliebter Ausweichparkplatz. Aber auch hier findet man immer häufiger keinen Parkplatz. Es müssen deutlich mehr Parkplätze für die neuen Gebäude eingeplant werden.</p> <p>4) Die Zufahrt zu den neuen Gebäuden ausschließlich vom Fürschelweg wird zu Problemen führen. Wir kennen die Verhältnisse in unserer Privatstraße zwischen Karlstraße 41 und 43. Dort sind 5 Wohneinheiten betroffen. Bei 10 Wohneinheiten wird es regelmäßig zu Konflikten kommen, weil einfahrende und ausfahrende Autos sich nicht ausweichen können. Einfahrende Autos werden rückwärts auf die Mohnstraße/Karlstraße zurückfahren, um ausfahrende Autos passieren zu lassen. Vorschlag: Erschließung von Fürschelweg und Grüner Weg.</p> <p>5) Im Abschnitt Verkehrserschließung ist von einer „Anbindung an das ÖPNV-Netz“ die Rede. Eine praktikable Anbindung ist aber nicht gegeben. Die genannte Bushaltestelle Riedweg ist viel zu weit entfernt. Ich fordere, dass man eine funktionierende Anbindung für diese ganze Ecke von Musberg auf den Weg bringt. Andernfalls sollte man so ehrlich sein und diesen Anspruch komplett aus dem Dokument entfernen. Ich bin selbst täglich mit Fahrrad und ÖPNV unterwegs und weiß wovon ich spreche.</p> <p>6) Eine weitere Möglichkeit, den Parkdruck mittelfristig zu senken, wäre ein Mobilitätspunkt im Sinne des Mobilitätskonzeptes für diese Ecke Musbergs inklusive Kapfgebiet. Die anderen Mobilitätspunkte sind weit entfernt. An diesem Punkt zeigt sich aus meiner Sicht, ob die Stadt es mit dem Mobilitätskonzept ernst meint.</p>	<p>Die vorliegende Entwurfsplanung ermöglicht einen klaren Siedlungsabschluss mit einer durchaus homogenen Bebauung. Auf einzelne Unterstellungen wird nicht weiter eingegangen und sind auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon ausgegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird.</p> <p>Der Fürschelweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahrbar. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen.</p> <p>Ab Dez. 18 wird es Verbesserungen im ÖPNV in Musberg durch die neue Buslinie 814 und neuen Bushaltestellen geben. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfeldern an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge gebraucht werden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p>	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>7) In Musberg gibt es zahlreiche Kinder. Leider gibt es keine Spielmöglichkeit für Kinder ab Grundschulalter in dieser Ecke Musbergs, inklusiv Kapfgebiet. Der Bolzplatz bei Antalis ist vor ein paar Jahren verloren gegangen. Als Bewohner im Bestand akzeptiert man diesen Zustand zunächst. Wenn man aber über weitere Bebauung nachdenkt, sollte man diesen Aspekt berücksichtigen. Der Bedarf besteht schon jetzt, und nach aktuellen Vorgaben könnten ja mehr als 20 neue Wohneinheiten dazukommen (9 auf 361, 12+x auf 356/357). Ein Bolzplatz in der Gegend würde wahrscheinlich gut angenommen.</p> <p>8) Als Termin für die Informationsveranstaltung haben Sie den 28.11. genannt. Im Amtsblatt wurde der 23.11. genannt. Bitte stellen Sie sicher, dass das korrigiert wird.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Die Informationsveranstaltung wird am 28.11.2018 stattfinden. Bei der Ankündigung im Amtsblatt gab es einen redaktionellen Fehler.</p>	
<b>III.20</b>	<b>Stellungnahme vom 22.10.2018</b>		
	<p>Es gilt grundsätzlich auch im OT Musberg Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es ist darzulegen, in wieweit Anstrengungen unternommen wurden, ob die geplanten 10-12 Einheiten auch im Innenbereich entwickelt werden können.</p> <p>Mit der Bestimmung der Verkehrsfläche und des Anschlusses an Verkehrsflächen werden starke Auswirkungen auf die Umgebung ausgelöst. Es ist ein Verkehrsgutachten anzufertigen, das den zusätzlichen Verkehr im Fürschelweg und Grünen Weg thematisiert und die künftige Befahrung der beiden Zuwegungen gegeneinander abwägt.</p> <p>Die Erschließung ist nicht ausreichend. Zwar sind gesetzliche Vorgaben eingehalten, der durchschnittliche Bewohner eines Reihenhauses besitzt jedoch mindestens zwei Fahrzeuge, sowie zusätzliche Besucherfahrzeuge. Die zur geplanten Parkierung zusätzlich notwendigen Stellplätze können von der Umgebung (Mohnstraße, Oberaicher Weg, ..) nicht kompensiert werden. Sie muss innerhalb des Quartiers gelöst werden.</p>	<p>Grundstücke im Innenbereich sind für die Stadt nicht verfügbar und allenfalls in komplizierten und können nur in aufwendigen Verfahren mit unterschiedlichen Rechtsschutzmöglichkeiten aktiviert werden. Mit Ihnen lässt sich also der akute Wohnraumbedarf nicht befriedigen.</p> <p>Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs werden aufgrund der überschaubaren Zahl an neuen Wohneinheiten im Rahmen bleiben. Von einem Verkehrsgutachten kann deshalb abgesehen werden.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon ausgegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfeldern an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge gebraucht werden.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p>Durch die voraussichtliche hohe Anzahl von Zu- und Abfahrten zum Parkplatz des Quartiers und der bereits bestehenden Nutzung des Fürschelwegs als Fahrrad-, Spazier- und Schulweg von Kindern ist der Fürschelweg auf zwei Fahrspuren mit Gehweg auszubauen. Nur dadurch kann die Sicherheit der Spaziergänger und (Schul-)Kinder gewährleistet werden. Es handelt sich um einen Schulweg – die Sicherheit unserer Kinder bleibt bei der Planung völlig unbeachtet.</p> <p>In den Stoßzeiten (morgens, Feierabend) ist es durch die angedachte einspurige Erschließung Richtung Parkplatz bereits absehbar, dass sich bereits ab zwei wartenden Fahrzeugen ein Rückstau in die Hauptverkehrsstraße Karlstraße bildet. Dadurch entsteht ein erhöhtes Auffahr- und Unfallrisiko. Nur der zweispurige Ausbau kann diese Problematik lösen. Alternativ ist eine Ampelanlage mit Kontaktschleife denkbar, welche unverhältnismäßig zur Quartiersbebauung wäre.</p> <p>Bei An- und Zulieferungen (zB DHL, ..) ist bereits die gesamte Erschließung blockiert und nicht mehr nutzbar.</p> <p>Mit dem Vorhaben wird der Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unverhältnismäßig stark beeinträchtigt, da Habitats von Pflanzen, Insekten und Tieren gefährdet sind. Es darzulegen, dass weder eine Gefährdung, noch Zerstörung von Lebensraum erfolgt.</p> <p>Die Körnung des zukünftigen Quartiers fügt sich nicht in die Nachbarbebauung ein. Die enge Bebauung und der geringe Grenzabstand führt zur Beschattung der umliegenden Gebäude.</p> <p>Die Charakteristik des Quartiers (zwei Einfamilienhäuser, 10 Reihenhäuser) ist nicht stringent durchgehalten. Es sind die Gründe darzulegen, warum von einer gleichmäßigen Körnung abgewichen wird. Die Stadt hätte im nördlichen Bereich die Möglichkeit noch mehr Wohnraum zu schaffen und Wohnungsnot zu lindern. Es ist darzulegen weshalb hierauf verzichtet wird.</p> <p>Aufgrund jahrelanger landwirtschaftlicher Nutzung und Düngung ist der Baugrund erheblich kontaminiert. Zumindest ein Austausch des Oberbodens ist unvermeidbar. Dies ist bisher in den aufgezeigten Kosten nicht berücksichtigt. Es ist aufzuzeigen wie die Deckung dieser zusätzlichen Kosten vereinbart werden kann mit der Schaffung preisgedämpften Wohnraums.</p>	<p>Der Fürschelweg ist nach dem Schulwegeplan kein Schulweg. Dennoch ist eine Abstimmung notwendig, welche verkehrliche Lösungen im Fürschelweg/Grüner Weg z. B. mit einem verkehrsberuhigten Bereich in Betracht kommen. Es gibt hier Abhängigkeiten, dies bedarf einer weiteren Abstimmung in den Fachämtern.</p> <p>Aufgrund der wenigen, geplanten Wohneinheiten ist eine einspurige Erschließung grundsätzlich möglich. Es ist jedoch zu entscheiden, ob in der Karlstraße eine Aufweitung erfolgen kann, um das Ein- und Ausfahren am Fürschelweg zu erleichtern, um Beeinträchtigungen auf die Karlstraße (L1192) zu vermeiden.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde für das Plangebiet beauftragt.</p> <p>Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Außerdem besteht aufgrund der abfallenden Topographie keine Gefahr der Verschattung.</p> <p>Die Körnung der neuen Baustruktur wird sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen geregelt. Damit ist sichergestellt, dass hier eine homogene Siedlungserweiterung entstehen wird. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und den weiteren Festsetzungen die Gleiche.</p> <p>Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.</p>	
---	--	--

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>Der Hochwasserschutz ist nicht gewährleistet. Anderes ist nachzuweisen</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass bei der Bebauung und beim Aushub Grundwasser tangiert wird. Es ist ein Baugrundgutachten anzufertigen, welches dies überprüft.</p> <p>Das angedachte Maß der baulichen Nutzung weicht von den Festsetzungen der bisherigen Genehmigungen der angrenzenden Grundstücke ab. Umliegend ist lediglich eine 1,5 geschossige Bauweise mit wesentlich niedrigerer Firsthöhe (ausgehend von der jeweils festgesetzten EFH) genehmigt. Wir verweisen auf die Argumentation der Stadt, dass die Abrundung des Ortsrands durch eine aufgelockerte, wenig hohe Bebauung gewährleistet sein muss.</p>	<p>Das Gebiet ist nicht als Risikofläche in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt.</p> <p>Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.</p> <p>Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO und damit dem heutzutage üblichen Standard für eine gute Ausnutzbarkeit der, insbesondere in dieser Region, sehr knappen und teuren Baugrundstücke. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 sogar deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet. In der angrenzenden gültigen Ergänzungssatzung Karlstraße, Unterai-cher Weg und Grüner Weg (9-1) wird die GRZ und GFZ hingegen nicht festgelegt, weshalb ein differenzierter Vergleich dieser beiden Ge-biete in dieser Hinsicht nicht möglich ist. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der direkten Nachbarschaft, wobei hervorzuheben ist, dass das Gelände des potenziellen Baugebiets deutlich tiefer als die Umgebung liegt. Außerdem werden Festsetzungen bzw. Begrenzungen zur zuläs-sigen Gebäudekubatur getroffen. Damit fügen sich die geplanten Be-bauungsmöglichkeiten gut in die angrenzende Umgebung ein.</p>	
<b>III.21</b>	<b>Stellungnahme vom 22.10.2018</b>		
	<p>Unserer Auffassung nach ist die angekündigte Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Grüner Weg/Fürschelweg rechtswidrig. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten fordern wir Sie daher dazu auf, die Aufstellung dieses Bebauungsplans einzustellen.</p>		

<b>Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg</b>			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p style="text-align: center;"><b>Begründung:</b></p> <p><b>I. Verfahren, Anwendung des § 13b BauGB</b></p> <p>Sie beabsichtigen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen, also ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleich zu schaffen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB liegen indes nicht vor.</p> <p>Ihrem Wortlaut nach ist die Vorschrift anwendbar auf Flächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Anschließen bedeutet in diesem Zusammenhang mehr, als das bloße Bestehen einer irgendwie gearteten gemeinsamen Grenze (Bayerischer VGH, Urteil vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382). Sinn und Zweck des Gesetzes war es, Anreize für planende Gemeinden zu schaffen, um sie dazu zu bringen, von einer weitgehenden Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs abzusehen. Die Vorschrift soll also gerade keine Zersiedelung, kein Vorrücken in den Außenbereich ermöglichen. Dementsprechend muss das neue Plangebiet auch nicht lediglich an bestehende Bebauung angrenzen, sondern es müssen letztlich alle Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit wird letztendlich gefordert, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss (Bayerischer VGH, a.a.O.). Es muss eine unmittelbare räumliche Nachbarschaft zu den anschlussfähigen Bestandsflächen bestehen, und zwar, wie bereits ausgeführt, bei jeder im Bebauungsplan enthaltenen Parzelle (Hofmeister/Mayer, ZfBR 1017, Seite 551). Das nach § 13b BauGB geplante Baugebiet muss den bisherigen Ortsteil nahtlos</p> <p>fortsetzen (Petersen, KommunalPraxis BY 2018, Seite 86). Dementsprechend kann selbst ein überplantes, aber noch unbebautes Gebiet keinen hinreichenden Anschluss im Sinne von § 13b S. 1 BauGB bieten (Arndt/Mitschang, ZfBR 2017, S. 738/741).</p> <p>Demnach ist § 13b BauGB nicht anwendbar, sofern mit der beabsichtigten Bauleitplanung entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird (Bayerischer VGH, a.a.O.).</p>	<p>§ 13b BauGB ist aus Sicht der Stadtverwaltung im Fall der geplanten Bebauung zwischen dem Grünen Weg und dem Fürschelweg anwendbar. Daran ist auch nach Berücksichtigung der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 04.05.2018 festzuhalten. Der Leitsatz dieser Entscheidung lautet:</p> <p>„Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S.v. § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des Neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hin absetzt, dass im Ergebnis ein neuer selbständiger Siedlungsansatz entsteht.“</p> <p>Vgl. BayVGH, B.v. 04.05.2018 – 5 NE 18.382 – zitiert nach juris, Rn. 30.</p> <p>Die Situation beim Bebauungsplan „Grüner Weg/Fürschelweg“ ist eine völlig andere. Nur wenige Baufenster haben keinerlei Anbindung an die vorhandene Bebauung und stellen insoweit keinen selbständigen Siedlungsansatz dar.</p>
--	--

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag

<p>Genau dies ist hier jedoch der Fall. Zumindest die geplante Bebauung im nördlichen Teil der Flurstücke 357, 356 und 355 hat keinen Anschluss an im Zusammenhang bebaute Gebiete. Dies zeigt der städtebauliche Entwurf, Anlage 4 zur Vorlage 2018/131 deutlich selbst. Der Entwurf bezieht sich hinsichtlich einer Bebauung lediglich auf die Flurstücke 357 und 356. In den Bebauungsplan sollen zwar auch die Flurstücke 361 und 357/1 aufgenommen werden, ob und gegebenenfalls wann diese Grundstücke jedoch stärker als bisher bebaut werden, ist nicht absehbar und von der Stadt nicht steuerbar. Der von uns vertretene Eigentümer des Flurstücks 357/1 will sogar ausdrücklich aus dem Bebauungsplan ausgenommen werden. Eine weitere Bebauung seines Grundstücks schließt er definitiv aus. Selbst das südliche der beiden nördlichen Einfamilienhäuser soll nach Kenntnis unserer Mandantschaft zunächst nicht gebaut werden, da der Eigentümer Stäbler zumindest vorläufig lediglich plant, das nördliche Gebäude am Grünen Weg zu errichten. Dieses nördliche Gebäude stünde damit isoliert auf grüner Wiese, naturgemäß ohne Anschluss an im Zusammenhang bebaute Flächen im Norden und Osten, aber auch nicht im Süden und insbesondere nicht im Westen.</p> <p>Selbst wenn das südliche der beiden Einfamilienhäuser gebaut werden würde, stellt sich die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung als Sporn, als vom Gesetzgeber nicht gewollter Vorstoß in den Außenbereich dar, die Bezeichnung als Arrondierung ist absurd. Genau eine solche Bebauung, die nicht abgerundet, sondern bei städtebaulicher Betrachtung tatsächlich einen neuen Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich darstellt, der sich vom bestehenden Ortsrand absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt, soll nicht zulässig sein (Bayerischer VGH, a.a.O.). Selbst wenn das gesamte Gebiet bebaut werden würde, bestünde im Verhältnis zu den nördlichen Grundstücken und zum südlichen Bereich (Flurstücke 319/1 und 320) keine Arrondierung, sondern ein keilförmiger Vorstoß in den Außenbereich.</p> <p>Um eine Arrondierung, eine Abrundung handelt es sich bei dem beabsichtigten Bebauungsplan auch schon deswegen nicht, weil für dieses Gebiet, diesen Ortsrand eine Abrundungssatzung bereits besteht, die Abrundungssatzung „Karlstraße, Unteraicher</p>		
---	--	--

**Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg**  
 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
-----	-----------	------------------------------	-------------------------

Weg und Fürschelweg“ aus dem Jahr 1998. Warum sollte die Arrondierung eines Bereichs notwendig oder auch nur möglich sein, der bereits arrondiert ist? Eine klar definierte Grenze zum Außenbereich kann man nicht genauer fassen, was bereits rund ist nicht weiter abrunden.

In der Folge hat die Stadt dann vor 13 Jahren den Eigentümern der heute bestehenden Gebäude auferlegt, Mischhecken anzulegen, hat die Art und Höhe der Mauern am Grundstücksrand vorgegeben, Auflagen zur Baumpflanzung gemacht und das alles vor dem Hintergrund, dass der Ortsrand zum Außenbereich abgegrenzt werden sollte. Der Ortsrand ist manifestiert, es gibt nichts zu arrondieren.

Die Vorschrift des § 13b BauGB ist jung, es existiert dementsprechend noch wenig Rechtsprechung. Umso wegweisender ist das Urteil des Bayerischen VGH, dass eine Anwendung des § 13b BauGB wie vorliegend beschrieben ausschließt. Die sich bietende Gelegenheit eines beschleunigten Verfahrens wird erkennbar missbraucht, ohne dass die entsprechenden Voraussetzungen vorlägen.

Demnach muss ein Bebauungsplan über das vorliegend geplante Baugebiet, der auf Basis des § 13b BauGB erlassen werden soll, im Ergebnis rechtswidrig und unwirksam sein.

**Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg**  
 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	-----------	------------------------------	---------------------

**II. Erforderlichkeit der Planung**

Doch auch abgesehen von dieser Frage zur Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens, finden sich Gründe für eine materielle Unwirksamkeit des geplanten Bebauungsplans.

Angesichts der Umstände, unter denen das Bebauungsplanverfahren stattfindet, drängt sich die Frage auf, ob bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine städtebauliche Konzeption oder lediglich Ziele nicht städtebaulicher Art verfolgt werden.

Die Indizien für eine Gefälligkeitsplanung sind massiv:

- Die Stadt hat die Kostenplanung bisher nicht nachvollziehbar erläutern können, insbesondere nicht, warum der Eigentümer ████████ nicht bessergestellt sein soll, als Eigentümer von Grundstücken in anderen Entwicklungsgebieten, von denen die Stadt entsprechend dem Grundsatz-Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2015 als Voraussetzung für eine Beplanung der Flächen den Verkauf an die Stadt fordert. Die prognostizierten Erschließungskosten liegen weit unter dem, was die Stadt sonst als Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis des Baulands ansetzt. Dies stellt letztendlich einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot dar. Es gibt Bürger, die unter dem Eindruck dieses Grundsatz-Beschlusses sich zu einem Verkauf ihrer Grundstücke genötigt sahen. Es wird interessant sein, zu beobachten, was die Stadt einem dieser Bürger entgegnet, der nun finanzielle Gleichbehandlung fordert, also Kaufpreisrückzahlung, möglicherweise sogar gerichtlich.
  
- Es drängt sich demzufolge der Eindruck auf, dass die Stadt sich beträchtliche Einnahmen entgehen lässt. Dieser Eindruck wird nicht gerade dadurch entkräftet, dass die Stadt auf Nachfrage von Bürgern, ob Sie sich Geld entgehen lässt, antwortet, dass ihr keine Kosten entstehen würden. Das beantwortet die Frage schlicht nicht.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Ziele städtebaulicher Art verfolgt. Es wird dringend notwendiges Wohnbauland entwickelt. Die dagegen erhobenen Vorwürfe sind unberechtigt. Sie beziehen sich im Übrigen nur an wenigen Stellen nur auf den Bebauungsplan. Sie befassen sich vielmehr überwiegend mit der Wohnbaupolitik. Die Kritik an der Wohnbaupolitik vermag die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht in Frage zu stellen. Der Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung muss zurückgewiesen werden.

Die Stadt hat Grundsatzbeschlüsse zur Wohnbaulandpolitik gefasst. Diese Beschlüsse werden in den priorisierten Wohnbauentwicklungsgebieten, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, umgesetzt. Die Grundsätze verbieten es nicht, im Einzelfall Wohnbauflächen nach § 13b BauGB abweichend von diesen Grundsätzen zu entwickeln. Bei einer derartigen Ortsrandentwicklung muss im Einzelfall entschieden werden, wie sich das städtebauliche Ziel im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erreichen lässt.

Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, Einnahmen zu erzielen. Eine solche Zielsetzung würde die Erforderlichkeit der Planung sogar in Frage stellen.



Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadt scheint es auch nicht zu stören, dass sie sich durch diese Vorgehensweise der Möglichkeit begibt, durch eine Bauverpflichtung im Rahmen des Wiederverkaufs von zwischenerworbenen Grundstücken sicherzustellen, dass diese nach Abschluss der Beplanung auch bebaut werden.</li> <li>- Wie bereits ausgeführt ist die Behauptung einer Arrondierung offensichtlich nur vorgeschoben.</li> <li>- Bebauungspläne sind im Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch wenn im Zuge des (hier unzulässigen) Verfahrens nach § 13b BauGB in § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB eine Ausnahme vorgesehen ist, ist festzuhalten, dass es im Flächennutzungsplan durchaus Flächen gibt, die für Wohnbebauung vorgesehen und noch nicht entwickelt sind. Unterstellt, man hat sich bei der Aufstellung dieses Flächennutzungsplans etwas gedacht, sind diese Flächen offensichtlich für eine Beplanung als Wohngebiet besser geeignet als die vorliegende Fläche.</li> <li>- Gleichzeitig wird der für Erholung eigentlich gut geeignete Bereich zwischen Oberaichen, Musberg und Leinfeldern (s. S. 25 des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan) weiter belastet als ohnehin schon vorgesehen - unterstellt, die als Wohnflächen ausgewiesenen gebiete werden später auch noch bebaut. Der Bereich stellt eine stark frequentierte Naherholungsfläche dar.</li> <li>- Auch im Regionalplan ist der nun für Bebauung vorgesehene Bereich als regionaler Grünzug ausgewiesen. Regionale Grünzüge erhalten das Landschaftsbild und erfüllen Funktionen wie Erholung, Landwirtschaft oder Freiluftschneisen zu sichern. Eine Bebauung wird grundsätzlich ausgeschlossen. Auch wenn die Nutzung ausnahmsweise möglich ist, wäre einer entsprechenden Planung zumindest die Überprüfung von Alternativen vorzuschalten, die hier offensichtlich nicht erfolgt ist,</li> </ul>	<p>Bauverpflichtungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Wo sie vertraglich möglich sind, werden sie von der Stadt gefordert.</p> <p>Bei der Behauptung handelt es sich um eine unzulässige Unterstellung.</p> <p>Die §§ 13a und 13b BauGB wollen gerade die Möglichkeit eröffnen, Flächen zu Bauland zu entwickeln, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen dargestellt sind.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten und nicht schon von der Abrundungssatzung erfassten Bauflächen sind so klein, dass sie nicht geeignet sind, die Erholungsfunktion des gesamten Bereichs in Frage zu stellen.</p> <p>Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wird von keinem regionalen Grünzug erfasst.</p>	
--	---	---	--

**Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg**  
 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
-----	-----------	------------------------------	-------------------------

	<p>da Alternativen auf der Hand liegen - die bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet auserkorenen Flächen - und man damit zwingend zu dem Schluss hätte kommen müssen, dass eine Beplanung der vorgesehenen Fläche nicht notwendig ist. Laut Fr. Noller war außerdem eine Alternative in Stetten in der Prüfung, die aber nicht weiterverfolgt wird. Warum nicht? Bei unserer Mandantschaft drängt sich der Eindruck auf, dass die Alternative lediglich als Alibi erhalten soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum erwirbt der Eigentümer der nördlichen Grundstücke, Herr ██████, diese in ihrer Gesamtheit erst vor Kurzem und schon wird dieser Bereich beplant? Gab es im Voraus Absprachen mit Herrn ██████? Wurde ihm die Planung in Aussicht gestellt?</li> </ul> <p>Von einer nicht erforderlichen Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist auszugehen, wenn diese lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (Ferner/Kröniger/Aschke, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1 Rn. 17). Mit anderen Worten ist eine reine Gefälligkeitsplanung unzulässig. Angesichts der vorstehend aufgezählten offensichtlichen Nachteile der vorgesehenen Bebauung, ist ein anderer Schluss, als dass es sich um Gefälligkeitsplanung handelt, bei unvoreingenommener Betrachtung - und die nimmt der Unterzeichnende für sich durchaus in Anspruch - kaum denkbar.</p> <p><b>III. Weitere abwägungsrelevante Interessen</b></p> <p>Mit der angedachten Beplanung wird letztendlich auch ein Präzedenzfall geschaffen. Wie will die Stadt ihren Grundsatz-Beschluss zum Zwischenerwerb gegenüber Eigentümern, die nun nicht mehr an die Stadt verkaufen wollen, weil der Eigentümer ██████ dies auch nicht musste, aufrechterhalten? Auch an den vorliegenden Grundstücken sind Änderungen des Zuschnitts der entstehenden Parzellen vorzunehmen. Was wenn Eigentümer in anderen Gebieten, gegebenenfalls mehrere gemeinsam, mitteilen, sich selbst um eine Parzellierung kümmern zu können. Verzichtet die Stadt dann auf den Zwischenerwerb? Will sich die Stadt an den entsprechenden Grundsatz-Beschluss nicht mehr halten? Im Sinne von Gleichbehandlung und kontinuierlicher Ermessensausübung wird sich die Stadt entscheiden müssen. Die Plattitüde, man behandle nur ungleiches ungleich, wird als Argumentation auf Dauer nicht ausreichen.</p>	<p>Es hat keine unzulässige Verbindung stattgefunden. Die Stadt entscheidet frei nach ihrem planerischen Ermessen, ob sie von der Möglichkeit des § 13b BauGB Gebrauch macht.</p> <p>Die Stadt betreibt keine Gefälligkeitsplanung und befriedigt auch nicht lediglich private Interessen. Sie nimmt vielmehr ihre gesetzliche Aufgabe wahr, für Wohnbauland zu sorgen, um die offenkundigen Wohnraumbedürfnisse zu befriedigen. Die Behauptungen sind unhaltbar und zurückzuweisen.</p> <p>Es ist wiederholend darauf hinzuweisen, dass die Baulandentwicklung im Rahmen des § 13b BauGB anderen Prämissen unterworfen ist, als die priorisierte Baulandentwicklung der FNP-Bauflächen. Die Stadt ist berechtigt, dem Einzelfall angemessene Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grundsätzlich zwischen den priorisierten Wohnbauentwicklungsgebieten nach dem Baulandentwicklungsmodell (im FNP ausgewiesen, deutlich größer, viele Eigentümer, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, öffentliche Grünflächen vorgesehen etc.) und dem vorliegenden Fall einer</p>	
--	--	---	--

**Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg**  
 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	-----------	------------------------------	---------------------

Gibt sie damit auch die Idee auf, durch den Zwischenerwerb und eine Bauverpflichtung beim Wiederverkauf sicherzustellen, dass die geschaffenen Bauflächen auch genutzt werden? Letztendlich tut sie genau dies hinsichtlich der Flurstücke 361, 357/1 und auch hinsichtlich des südlichen der beiden Einfamilienhäuser auf dem Grundstück des jetzigen Eigentümers [REDACTED].

Die Planung führt dabei zu praktischen Problemen. Die Erschließung scheint nicht optimal zu sein. Vernünftiger erscheint eine Erschließung aller Grundstücke aus nördlicher Richtung. Der Fürschelweg ist auf einer Länge von 25 m nur 3 m breit. Begegnungsverkehr ist bereits unmöglich, wenn neben einem Auto noch ein Fußgänger oder ein Radfahrer beteiligt ist. Der Fürschelweg stellt zumindest für Radfahrer und Fußgänger nicht lediglich einen Zuweg zu den neu geplanten Gebäuden dar, sondern wird auch bereits jetzt genutzt, entweder zum Spazieren, in der Freizeit oder aber auch als Weg der Schulkinder zum IKG/IKR. Ein Ausweichen oder gar ein Wenden sind definitiv nicht möglich.

§ 13b BauGB-Entwicklung (nicht im FNP, kleinere Flächen, Einzeleigentümer, schnelle Umsetzung möglich, keine Umweltprüfung etc.) zu differenzieren. Wenn eine Bodenordnung erforderlich wird, öffentliche Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden müssen, ist ein Verbleib ist vor dem Hintergrund des deutlich höheren Planungs- und Zeitaufwands, der erforderlichen Bodenordnung und der Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen in den priorisierten Plangebietern nicht möglich.

Die Idee der Bauverpflichtung wird nicht aufgegeben, da der Entstehung von Baulücken auf ehemaligen Außenbereichsflächen mithilfe von Bauverpflichtungen mit Vertragsstrafen in städtebaulichen Verträgen versucht wird entgegenzuwirken. Wo sie vertraglich möglich sind, werden Bauverpflichtungen von der Stadt gefordert.

Mit einer Breite von 3,00 m ist er ausreichend breit um von allen nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Sondergenehmigung befahren zu werden. Ein Gegenverkehr ist bei dieser Breite nicht möglich, auch die Begegnung zwischen Lkw/ Pkw und Fußgänger ist nicht möglich. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahme auf der Länge von 25 m aber hinzunehmen.

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag

<p>Die von der Stadt vorgesehene Planung ist im Hinblick auf den Flächenverbrauch nicht effizient. Dem Eigentümer [REDACTED] wird ein riesiges Grundstück, ca. 1250 m<sup>2</sup>, für 2 Einfamilienhäuser (von denen sogar nur eines gebaut wird) zugestanden, während im anderen Bereich auf 1360 m<sup>2</sup> 10 Häuser errichtet werden sollen. Wenn die Stadt schon Außenbereichsflächen in Anspruch nimmt, dann sollten diese wenigstens so dicht wie möglich bebaut werden, um ausufernden Flächenverbrauch soweit wie möglich einzudämmen. Der in vernünftiger Weise zu bebauenden Teil des Plangebiets beträgt nicht einmal die Hälfte des Gesamtgebiets.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt keine Eigentumszuordnung. Er setzt Bau- fenster fest, die eine städtebaulich gewünschte Bebauung ermögli- chen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Übrigen an der für reine und allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO festgeleg- ten Obergrenze für die GRZ und berücksichtigt im Übrigen die topo- grafischen Verhältnisse und die Bebauung in der näheren Umgebung.</p>	
<p>Das im beabsichtigten Bebauungsplan geregelte Maß der Nutzung entspricht auch nicht den umliegenden Grundstücken. Die Grundflächenzahl beträgt im Durchschnitt eher 0,3 und es sind üblicherweise auch nur 1,5 Vollgeschosse vorgesehen. Diese Vorgabe stammt ebenfalls von der Stadt, die in früheren Zeiten darauf bestand, die Gebäudehöhe am Stadtrand niedriger werden zu lassen, um das Bild etwas abzurunden. Diese Vorgabe sollte im Sinne einer Gleichbehandlung aufrechterhalten werden, die jetzt aktuell noch am Ortsrand befindlichen Häuser sollten nicht von höheren Häusern umbaut werden. Die geplante Gebäudelänge von 15 m mal 12,5 m liegt ungefähr 20 % über den Ausmaßen der vorhandenen Gebäude. Drei Wohneinheiten sind in der näheren Umgebung auch nirgendwo vorhanden, es geht maximal um ein bis zwei Wohneinheiten.</p>	<p>Dieser Absatz widerspricht Ihrer o.g. Aufforderung, dass wenn schon Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, „diese we- nigstens so dicht wie möglich bebaut werden“ sollten.</p>	
	<p>So entspricht die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 der Ober- grenze für ein allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO und damit dem heutzutage üblichen Standard für eine gute Ausnutzbarkeit der, insbesondere in dieser Region, sehr knappen und teuren Baugrund- stücke. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 sogar deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet. In der angrenzenden gültigen Ergänzungssatzung Karlstraße, Unteraï- cher Weg und Grüner Weg (9-1) wird die GRZ und GFZ hingegen nicht festgelegt, weshalb ein differenzierter Vergleich dieser beiden Ge- biete in dieser Hinsicht nicht möglich ist. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der direkten Nachbarschaft, wobei hervorzuheben ist, dass das Gelände des potenziellen Baugebiets deutlich tiefer als die Umgebung liegt. Außerdem werden Festsetzungen bzw. Begrenzungen zur zuläs- sigen Gebäudekubatur getroffen. Damit fügen sich die geplanten Be- bauungsmöglichkeiten gut in die angrenzende Umgebung ein.</p>	
	<p>Ihre Anregung bezüglich der Wohneinheiten wird angenommen. Die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaus- hälfte, Reihenhaus) wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.</p>	

Bebauungsplan „Grüner Weg / Fürschelweg“ (9-1/2), Stadtteil Musberg			
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasser	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<p>Die Anzahl der Stellplätze ist mit einem pro Wohneinheit mit Sicherheit sehr niedrig angesetzt. Die Zahl der Fahrzeuge pro Haushalt liegt selbst bei Paaren ohne Kinder darüber. Da Wohnraum für Familien geschaffen werden soll, ist sogar damit zu rechnen, dass spätestens in einigen Jahren, wenn die Kinder dieser Familien volljährig werden, auch 3 oder sogar 4 Fahrzeuge pro Haushalt keine Seltenheit sein werden. Erforderlich sind dementsprechend mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit, um ein völliges Zuparken und Chaos auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern (zu dieser Erkenntnis kommen umliegende Gemeinden wie z.B. Waldenbuch durchaus auch jetzt schon, die pro Wohneinheit 2 Parkplätze und für Einliegerwohnungen einen weiteren Parkplatz verlangen).</p> <p>Dazu kommt, dass durch den minimalen Abstand zu den bestehenden Gebäuden und den Umstand, dass die geplanten Gebäude höher als die bestehenden (die lediglich 1,5-geschossig genehmigt wurden) werden sollen, eine Verschattung der Grundstücke und der kompletten Gebäude droht.</p> <p>Im Ergebnis kommt man zu dem Schluss, dass die Planung in der vorgesehenen Form nicht sonderlich sinnvoll erscheint und gleichzeitig auch größere Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Planung bestehen. Vor diesem Hintergrund fordert unsere Mandantschaft die Einstellung der Planung.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften sehen bewusst keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzzahl vor. Es wird davon ausgegangen, dass die ab Dezember 2018 neu eingerichtete Buslinie 814 mit der neuen Bushaltestelle in Musberg zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen wird. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets wird die Bushaltestelle „Schafgartenstraße“ entstehen. Hierdurch wird eine schnelle und direkte Anbindung nach Leinfelden an die S2/3 und U5 erfolgen und kann bewirken, dass weniger private Fahrzeuge gebraucht werden.</p> <p>Von einer Verschattungsuntersuchung wurde abgesehen, weil der Abstand zu den bestehenden Gebäuden und die topografische Lage auch ohne Gutachten erkennen lassen, dass eine unzumutbare Verschattung nicht eintreten wird.</p> <p>Die Planung ist nicht sinnlos, sondern städtebaulich gerechtfertigt. Sie hält sich im Rahmen des der Stadt zustehenden Planungsmergens.</p>	
---	---	--