

Behandlung der Stellungnahmen

einschließlich
umweltbezogener
Informationen

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p>Landratsamt Göppingen (Schreiben vom 16.08.2022)</p>	<p>I. Umweltschutzamt Naturschutz Die Planung wird aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten wie folgt beurteilt:</p> <p>Trotz Anpassung der Planung entfallen Streuobstbäume die in Zusammenhang mit den benachbarten Flächen als Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG einzustufen sind. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gilt zu prüfen, ob eine Erhaltung der Bäume im Bereich der Randlege des Plangebiets mit der vorgesehenen Pflanzbindung und der dortigen Festsetzung einer Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser vereinbar ist. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, bedarf die Umwandlung einer Genehmigung nach § 33a NatSchG durch die untere Naturschutzbehörde. Hier- für sind neben einem entsprechenden Ausgleich, der auch bereits beschrieben ist, weitere Angaben zur Variantenprüfung sowie zur Betroffenheit des Naturhaushalts erforderlich. Dies wurde Herrn BM Schweikert bereits durch die Naturschutzfachkraft persönlich mitgeteilt. Detailanforderungen werden ggf. im weiteren Verfahren schriftlich mitgeteilt. Für erforderliche Beratungen in der Sache steht die untere Naturschutzbehörde zur Verfügung.</p> <p>Betroffen sind darüber hinaus Flächen, die als Magere Flachland Mähwiesen eingestuft sind. Da diese durch eine Änderung im BNatSchG seit 1.3.2022 als Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG geschützt sind ist auch hier ein entsprechender Ausnahmeantrag an die untere Naturschutzbehörde zu richten. Eine geeignete Ersatzfläche auf einem kommunalen Grundstück konnte in Zusammenarbeit zwischen der unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und deren Fachplaner bereits identifiziert werden.</p> <p>Es sollte daher nochmals geprüft werden, ob es sich um die rechtlich richtige Verfahrensart (Bebauungsplan nach § 13b BauGB) handelt.</p>	<p>Die Planung wird im südöstlichen Bereich so angepasst, dass die bestehenden Streuobstbäume in der öffentlichen Grünfläche als Pflanzbindungen festgesetzt werden. Damit können diese erhalten werden, so dass §33a NatSchG nicht greift.</p> <p>Der notwendige Antrag ist in Vorbereitung und wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p> <p>Aufgrund jüngster Rechtsprechung zu Verfahren nach §13b BauGB wird im Weiteren das Regel-Verfahren angewendet.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Landratsamt Göppingen	<p>Bzgl. der Ausführungen zur externen Kompensation im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan „Erlenbach“ ist eine weitere Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, die Maßnahmen der beiden Bebauungspläne eindeutig aufzutrennen.</p> <p>Artenschutz: Der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung kann gefolgt werden. In den vorgelegten Unterlagen wird dargelegt, dass die CEF-Maßnahmen bereits vollzogen sind.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der zum Schutz des geplanten und auch des bestehenden Baugebiets vorgesehene Auffanggraben, welcher bei Starkregen wild abfließendes Wasser aus den angrenzenden Hängen aufnehmen soll, wird ausdrücklich begrüßt. Für die vorgesehene Einleitung in den Winkelbach ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, in welchem der Nachweis über schadlose Ableitung noch zu erbringen ist.</p> <p><u>Abwasser</u> Zur Ableitung des Außengebietswassers und des Mischwassers erfolgte eine Abstimmung mit dem Büro mquadrat. Mit der vom Ingenieurbüro Hiller+Hofele in der Stellungnahme vom 05.04.2022 erläuterten Vorgehensweise herrscht Einverständnis. Die Details sind im Rahmen des notwendigen Wasserrechtsverfahrens zu klären (siehe auch Stellungnahme Oberflächengewässer).</p> <p>Im Hinblick auf <u>Grundwasserschutz</u>, <u>Altlasten</u>, <u>Abfall</u> und <u>Bodenschutz</u> werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Das geplante Wohngebiet wird in Teilen durch Lärmrichtwertüberschreitungen durch ein Schützenhaus belastet. Es wurden deshalb in der letzten Stellungnahme Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Es wird begrüßt, dass sich die Gemeinde Lärmschutzmaßnahmen durch den Schützenverein garantieren lassen will. Die Lärmschutzmaßnahmen sollten daraufhin überprüft werden, ob</p>	<p>Die Abstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p>Die Empfehlung wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Antrag für das Wasserrechtsverfahren wird bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Göppingen eingereicht.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Planung wird insofern geändert, als die Wohnbebauung so reduziert wird, dass keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Das Lärmgutachten wird an die geänderte Planung angepasst.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Landratsamt Göppingen	<p>durch sie der Lärmrichtwert für das geplante WA unterschritten wird. Dazu sollte das bestehende Lärmgutachten fortgeschrieben werden. Nur so erhält die Gemeinde die erhoffte Rechtssicherheit.</p> <p>II. Bauamt Es bestehen keine städtebaulichen grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>III. Abfallwirtschaftsbetrieb In der Planung ist keine konkrete Beeinträchtigung der kommunalen Entsorgung zu erkennen. Im Plan ist das Gefälle des Geländes nicht zu erkennen, das sich im Winter auf die Befahrbarkeit auswirkt. Bei starkem Gefälle ist die Befahrbarkeit der Straßen sicherzustellen. Bei Sicherheitsbedenken werden die Straßen sonst nicht befahren.</p> <p>Allgemein wird die Erfahrung gemacht, dass durch die immer größer werdenden Fahrzeugbreiten (SUVs) die Restbreite vor allem innerstädtischer Straßen erheblich verringert wird. Daher wird darauf hingewiesen, diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen und die Parkflächen dementsprechend auszuweisen und zu dimensionieren. Zu geringe Straßenbreiten können zu Ausschluss der Straße in den Abfuhrtouren führen. Planskizzen bzgl. gesetzlicher Grundlagen von Wendeeinrichtungen und Radien für 3-Achsige Müllfahrzeuge können, falls gewünscht, zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>IV. Straßenverkehrsamt Auf Grund der vorgelegten Unterlagen bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>V. Landwirtschaftsamt Bei der ersten Beteiligung waren die planexternen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht konkretisiert. Dies ist nun geschehen. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).</p> <p>1. Das Plangebiet überplant ca. 0,4 ha Flachlandmähwiesen. Als Ausgleich wird Flst. Nr. 5720/2 mit einer ebenen Grünlandfläche von rund 2,10 ha (und damit der 5-fachen Flächengröße!) extensiviert mit dem Ziel, eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die für die Entsorgungsfahrzeuge geplanten Straßen sind so geplant, dass ein gefahrloses Befahren gewährleistet ist.</p> <p>Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6 Meter sowohl das randliche Parken als auch das Befahren ermöglichen. Auch die Radien sind entsprechend geplant.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dass auf vielen Flurstücken lediglich Teilflächen als FFH-Grünland ausgeprägt sind, liegt meist an kleinräumig unterschiedlichen</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Landratsamt Göppingen	<p>Flachlandmähwiese herzustellen. Stellungnahme: Sehr häufig haben nur (zum Teil kleine) Teilflächen von Grundstücken den Charakter von Flachlandmähwiesen und sind dementsprechend als solche kartiert. Die unterschiedliche Bewirtschaftung der Teilflächen ist i.d.R. ungünstig. Vor diesem Hintergrund ist es aus agrarstruktureller Sicht anzustreben, vorhandene Flachlandmähwiesenteilstücke im Sinne einer Flächenarrondierung zu ergänzen, bevor neue Grünlandflächen hierfür vorgesehen werden.</p> <p>2. Als Ersatz für abgängige Streuobstbäume (und auch als Ersatz für das Baugebiet Erlenbach) werden auf Flst. Nr. 732/1 (Grünlandfläche, bisher ohne Bäume) 15 Streuobstbäume gepflanzt. Stellungnahme: Streuobstbäume erschweren die Bewirtschaftung von Grünlandflächen. Aus agrarstruktureller Sicht ist daher anzustreben, vorhandene Lücken in Streuobstwiesen zu schließen, bevor bisher freie Wiesen neu bepflanzt werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund des § 15 Abs. 3 BNatSchG wird daher darum gebeten, die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen nochmals zu hinterfragen und abzuändern.</p> <p>VI. Amt für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der nahegelegenen Haltestelle „Grundschule“ gegeben. Diese wird allerdings lediglich im Schülerverkehr bedient. Eine ausreichende Bedienung über die Haltestelle „Hauptstraße“ ist mit einem längeren Fußweg verbunden.</p> <p>Da keine Anlage von Gehwegen in der Erschließungsstraße vorgesehen ist wird empfohlen die Verkehrsfläche so zu gestalten, dass alle Teilnehmer diese sicher nutzen können. Der Radverkehr ist nicht betroffen.</p> <p>VII. Gesundheitsamt Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans keine weiteren fachlichen Einwände. Sollte entgegen den derzeitigen Absichten im Plangebiet eine Einrichtung für besonders zu schützende Personen vorgesehen werden, wäre die Lärmimmission des Schützenhauses</p>	<p>Untergrundgegebenheiten oder auch Verschattung durch Waldränder oder Gehölze. Dort sind dann keine guten Voraussetzungen für die Entwicklung vorhanden. Zudem war beabsichtigt eine größere Fläche zusammenhängend aufzuwerten, um für zukünftige Ausgleichsbedarfe für FFH-Grünland ein ‚Guthaben‘ anzulegen.</p> <p>Die Bäume sind in einem großen Abstand gepflanzt worden, so dass eine Grünlandnutzung gut möglich sein wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Verkehrsstärke im Baugebiet wird auf einen separaten Gehweg verzichtet. Das Miteinander von Fahrverkehr, Parkierung, Fuß- und Radverkehr ist ausreichend gewährleistet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Landratsamt Göppingen	<p>bei Bedarf neu zu bewerten. Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 15.04.2021 verwiesen.</p> <p>VIII. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.</p>	Kenntnisnahme
2.	Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 01.08.2022)	<p>Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.03.2021. Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach koordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p> <p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bitte wird entsprochen</p> <p>Nicht relevant</p> <p>Die Beachtung erfolgt regelmäßig</p>
3.	Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 17.08.2022)	<p>Nach der Überarbeitung der Planungen sind zwischenzeitlich 22 Grundstücke geplant. Das Plangebiet wurde von rund 1,7 ha auf rund 1,5 ha reduziert. Bei der Annahme, dass auf den Grundstücken je 1,5 Wohneinheiten entstehen, können so insgesamt rund 33 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Abzüglich der im Osten des Geltungsbereichs vorgesehenen Grünfläche (0,2 ha) entsteht bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Wohndichte von rund 54 Einwohnern pro Hektar.</p>	

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Verband Region Stuttgart	<p>Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Mühlhausen i.T. mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar vor. Die erforderliche Bruttowohndichte wird somit eingehalten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Rechtskraft des Bebauungsplans zu informieren und uns ein Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme Wie in der Begründung näher ausgeführt wird mit ca. 60 Einwohnern pro Hektar die Einwohnerdichte eingehalten.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen</p>
4.	<p>Regierungspräsidium Freiburg: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 01.08.2022)</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-01520 vom 26.02.2021 sowie die Ziff. 4.0 ("III Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kauzengrund II", Stand: 24.05.2022) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 26.02.2021</i></p> <p><i>Geotechnik</i> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Impressamergel-Formation (Oberjura), welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im geringeren Meterbereich überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Gutachten liegt vor, die wesentlichen Erkenntnisse sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits enthalten. Der allgemeine Hinweis ist daher nicht erforderlich.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch RP Freiburg	<p><i>Boden</i> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><i>Mineralische Rohstoffe</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><i>Grundwasser</i> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p> <p><i>Bergbau</i> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><i>Geotopschutz</i> Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
5.	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion (Schreiben vom 22.07.2022)	Die höhere Forstbehörde wurde zur Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren aufgefordert. Wir stellen fest, dass kein Wald im Plangebiet vorhanden ist. Es grenzt auch kein Wald an dieses Gebiet an. Der Abstand der Baugrenzen zu in der Nähe befindlichen Waldgebieten ist eingehalten. Es bestehen daher keine Bedenken. Die untere Forstbehörde im Landkreis erhält Nachricht von diesem Schreiben.	Kenntnisnahme

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
6.	Schützenverein Gruibingen 1906 e.V. (Schreiben vom 25.07.2022)	<p>Die Begründungen, dargestellt im Schreiben vom 10.08.2018, werden insoweit aufrecht erhalten bis beim Zustandekommen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Gruibingen und dem Schützenverein Gruibingen diese entkräftet werden.</p> <p>Darüber hinaus führen wir folgende Punkte an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der im Schreiben vom 10.08.2018 gestellten Forderung, auf die beiden südlich gelegenen Bauplätzen zu verzichten, wurde nicht entsprochen. 2. Die neuen Baufenster rücken noch weiter nach Süden in den Einflussbereich der Pistolenbahn und werden somit vom Messbericht der Schießgeräuschmissionen vom 23.04.2019 nicht erfasst. Insoweit ist die Gültigkeit des Messberichtes in Frage zu stellen. 3. In dem „Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung“ wird als Ergebnis dargestellt, dass mit dem SV Einigkeit über die Einhausung der Pistolenbahn besteht, der SV einen Zuschussantrag beim WLSB stellt und einen Teil der Kosten trägt. Diese Aussagen treffen NICHT zu. <ol style="list-style-type: none"> a) In der Besprechung vom 07.08.2019 wurden verschiedene technische Lösungen besprochen. Dabei vereinbart, dass der SV nach Vorlage der Planung und Kostenschätzung einen Entwurf einer städtebaulichen Vereinbarung erhält. Der SV hat neben der Planung auch eine Kostenschätzung zeitnah vorgelegt. Aufgrund der mündlichen Zusage, dass am SV keine Kosten hängen bleiben wurde auch ein Bauantrag gestellt; die Baugenehmigung liegt seit 11.02.2020 vor. Seither hat der SV <u>keinerlei</u> Informationen über den weiteren Fortgang bzw. der nun erfolgten Änderungen erhalten. Nach der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt mussten sich der Verein, als möglicher künftiger Vertragspartner, die Änderungen und Anpassungen aus den öffentlich zugänglichen Unterlagen selbst erarbeiten. In Unkenntnis der von der Gemeinde vorgesehenen Regelung, kann nicht von einer Einigung ausgegangen werden. b) Mit Mail vom 14.09.2020 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass der SV mit der angedachten Lösung die Förderbestimmung des WLSB NICHT erfüllen kann. Somit gibt es derzeit keine Lösung für den Erhalt eines Zuschusses. 	<p>Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Gespräche zwischen Gemeinde und dem Schützenverein kann eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung nicht abgeschlossen werden, da der Schützenverein seine Bereitschaft dazu nicht bestätigt hat. Insofern wird die Planung so abgeändert, dass sich die Emissionen des Schießbetriebs nicht mehr auf die geplante Wohnbebauung auswirken. Daher sind auch keine baulichen Vorkehrungen am Schützenhaus bzw. der Schießanlagen erforderlich. Das Schallgutachten wird auf die neue Planung angepasst, so dass die Punkte 1 bis 2 gegenstandslos sind.</p> <p>Diese Aussagen waren zum damaligen Zeitpunkt korrekt.</p> <p>Die Vereinbarung ist durch die Planänderung nicht mehr erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund dessen wird die Planung geändert.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Schützenverein	<p>c) Es war von vorneherein ausgeschlossen, dass der SV Kosten übernehmen kann. Ausnahme war hier lediglich ein geringer Teil von Eigenleistungen.</p> <p>d) In der Besprechung vom 07.08.2019 wurde festgehalten, dass nach Vorliegen der Planung und Kostenschätzung eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung kommen soll. Der SV hat die Planung und Kostenschätzung zeitnah vorgelegt, ein Entwurf einer Vereinbarung liegt uns bis heute nicht vor.</p> <p>4. Bei der allgemeinen Baukostenentwicklung ist die vorgelegte Kostenschätzung vom Herbst 2019 überholt.</p> <p>5. Die in Erwägung gezogene Überdeckung der 25m-Schießbahn wird seitens des Schützenvereins als bedenklich eingestuft, da infolge des anstehenden Hangwassers selbst bei geringen Niederschlägen ein enormer Feuchteeintrag in die Bausubstanz stattfindet und somit Folgeschäden an der Drehscheiben-Anlage sowie an weiteren Einbauten unvermeidbar sind. Die Lüftungsanlage müsste im Dauerbetrieb laufen, um Schimmelbildung und Folgeschäden zu vermeiden und würde daher nicht kalkulierbare Kosten verursachen.</p> <p>6. Der Vorstand und der Ausschuss kann einer Überdeckung nur dann zustimmen, wenn ein unabhängiger, von uns zu bestimmender Gutachter die Einhausung bauphysikalisch als unbedenklich einstuft.</p> <p>7. In der Diskussion war angedacht, dass die Investitionen über Zuschüsse (überholt siehe Ziff. 3b) und durch die Gemeinde finanziert werden. Der SV sollte dann die laufenden Betriebskosten übernehmen. Bereits von Anfang an hat der SV hier Bedenken angemeldet. Aufgrund der Ausführungen Ziff. 5 ist ein Dauerbetrieb der Lüftungsanlage weder ökologisch noch wirtschaftlich vertretbar. Bei den derzeitigen Prognosen für Energiepreise ist das auch finanziell auf Dauer nicht vom SV zu leisten. Für einen Dauerbetrieb fallen zusätzlich noch erhöhte Wartungskosten an.</p> <p>8. Der B-Plan und der Messbericht der Schießgeräuschmissionen schützen den SV nicht vor künftigen gerichtlichen Auseinandersetzungen (Nutzungsuntersagung oder gar Stilllegung des Schießbetriebs, Reglementierung der Nutzungszeiten, ...). In einer der Besprechungen wurde angeregt, dass entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden. Darüber findet sich in den jetzt zugänglichen Unterlagen nichts. Darüber sollte in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine Regelung getroffen werden. Dazu noch ein Hinweis im B-Plan, dass ein Schießbetrieb in der Feierabendzeit und an den Wochenenden stattfindet.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe oben</p> <p>Nicht mehr relevant</p> <p>Siehe oben, nicht mehr relevant</p> <p>Nicht mehr relevant</p> <p>Kenntnisnahmen, nicht mehr relevant</p> <p>Kenntnisnahmen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den Schießbetrieb aufgenommen.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Schützenverein	<p>Eine Alternative ohne laufende Folgekosten, ist eine entlang der östlichen Begrenzungsmauer der 25m-Bahn zu errichtende Schallschutzwand und ein Verzicht auf die beiden südöstlichen Bauplätze. Dies muss lärmschutztechnisch und finanziell untersucht werden.</p> <p>Zu bedenken ist auch, dass weder Vorstand noch der Ausschuss berechtigt sind, einen Vertrag mit dauerhaften finanziellen Folgekosten für den Verein abzuschließen, das bedarf zwingen der Zustimmung einer Mitgliederversammlung. Diese kann aber erst nach Vorliegen aller Fakten erfolgen.</p> <p>Abschließen ist festzuhalten, dass der Verein grundsätzlich den Bedarf an Wohnraum erkennt und den Erhalt bzw. Zuzug von jungen Familien im Ort begrüßt. Andererseits sind die gewählten Vereinsvertreter aber gehalten, Gefährdungen die den Vereinszweck und/oder den Forstbestand des Vereins bedrohen, abzuwenden. Durch das jetzige Heranrücken der Wohnbebauung sehen wir beide Gefahren als gegeben an.</p>	<p>Diese Anregung wird nicht aufgenommen, die Gemeinde wird sich nicht an Kosten für eine derartige Lärmschutzwand beteiligen.</p> <p>Kenntnisnahme, nicht mehr relevant</p> <p>Kenntnisnahme</p>
7.	EVF GmbH & Co.KG (Schreiben vom 29.07.2022)	Gegen die Realisierung der festgelegten Ziele gibt es aus unserer Sicht keine Einwände. Die Energieversorgung Filstal unterhält im Planbereich keine Gasversorgungsleitung. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht mehr vorgesehen. Die bestehende Gasversorgung verläuft entlang der Buchsteige. Die angrenzenden Grundstücke zur Buchsteige können bei Interesse an die bestehende Gasversorgung angeschlossen werden. Die Lage unserer Versorgungsanlagen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan.	Kenntnisnahme
8.	Vodafone (Schreiben vom 01.08.2022)	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen in gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Privat 1 (Schreiben vom 17.07.2022)	<p>Bezüglich des geplanten Baugebiets Kauzengrund II habe ich erhebliche Bedenken bezüglich des Artenschutzes. Am 4. Juni 2022 haben wir, als wir das erste Mal in unserem Garten im Schützenweg 7, welcher unmittelbar an das geplante Baugebiet grenzt, gegraben haben, direkt eine Blindschleiche („Anguis fragiles“) in der Erde gefunden. Blindschleichen zählen nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den „besonders geschützten Arten“ (BNatSchG §44). Für die besonders geschützten Arten gelten nach §44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Durch das geplante Baugebiet werden die offensichtlich vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Blindschleiche mindestens beschädigt eher jedoch zerstört. Weiterhin ist es sehr wahrscheinlich, dass durch die Bauarbeiten Exemplare der zeitweisen unterirdisch lebenden Tiere getötet werden.</p> <p>Daher bitte ich Sie im Sinne des Arten- und Naturschutzes von dem geplanten Baugebiet Abstand zu nehmen und eine weniger sensible Fläche für weiteren Wohnraum zu suchen.</p>	<p>Für besonders geschützte Arten gilt § 15 NatSchG. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen unterliegen der Eingriffsregelung und Abwägung.</p> <p>Im Zuge der Erschließung werden lediglich zentrale Grünlandbereiche in Anspruch genommen. Blindschleichen sonnen sich zwar gerne auf lichten Wiesen. Sie halten sich jedoch bevorzugt in vielfältig strukturierten, bodenfeuchten Habitaten wie lichten Gehölzbeständen und Gebüschsamtsaumstrukturen sowie auch naturnahen Hausgärten auf.</p> <p>Um unnötige Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird die Baufeldfreimachung während der Aktivitätszeit der Tiere nach Schlüpfen der Jungen Ende August/Anfang September angestrebt. So können diese selbstständig aus dem Gebiet auswandern und später wieder einwandern. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Durch die Pflanzung der randlichen freiwachsenden Hecke werden neue Habitatstrukturen geschaffen.</p>
2.	Privat 2 (Schreiben vom 02.08.2022)	<p>1. Wird überhaupt schon wieder ein neues Baugebiet benötigt? Wurde eine Bedarfsrechnung gemäß dem Regionalplan durchgeführt?</p> <p>Nach der Broschüre des Regionalplans gilt: „Für alle gilt: Zunächst sollen Baulücken oder Brachflächen „auf grüner Wiese“ genutzt werden.“ Die hier aufgeführte Bedarfsrechnung des Siedlungsbedarfs aus der Regionalplan-Broschüre können wir an keiner Stelle der Unterlagen auch nur ansatzweise nachvollziehen.</p>	<p>Grundsätzlich ist an dieser Stelle darzulegen, dass ein Bebauungsplanverfahren kein Frage- und Antwortverfahren ist.</p> <p>Auf den Vorzug der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung wird in der Bedarfsbegründung bereits eingegangen. Die Bedarfsberechnungen aus dem Regionalplan und auch die Plausibilitätshinweise werden von der Gemeinde berücksichtigt. Der Hinweis geht jedoch zu §13b BauGB, der es den Gemeinden erlaubt,</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Ihre bisherigen Ausführungen beziehen sich immer auf die Aussage, dass junge „Gruibingern“ Bürgern das Bauen ermöglicht werden soll.</p> <p>Eine Anfrage von derzeit 15 Bürgern aus Gruibingen, bzw. ehemaligen Gruibingern, rechtfertigt unseres Erachtens nicht schon wieder die Erstellung eines neuen Baugebiets. Von der Aussage „Bauland für auswärtige Personen“ (in der neuen Begründung ca. 30) ließen die Verantwortlichen unserer Gemeinde bisher nichts hören! Aber man sieht ja bei den letzten Baugebieten, dass hier eigentlich mehr als die Hälfte an Auswärtigen verkauft wurde.</p> <p>Es ist eine Frechheit, dass die Verantwortlichen unserer Gemeinde sich gegen Ihre gemachten Aussagen so verhalten. Man will es wohl der großen Politik gleichtun. Traurig!!</p> <p>Zum ersten wird nach Einschätzung des Statischen Landesamtes nach demographischen Aspekten die Bevölkerung in Gruibingen gerade einmal von 2225 Personen im Jahr 2020 auf 2253 Personen im Jahr 2025 steigen. Also gerade einmal um 28 Personen. Das ist immer noch so.</p> <p>Zum Zweiten: „Verfügbare Baulücken (Annahme 50% aktivierbar“) und eventuelle „Flächenreserven“.</p> <p>Hier haben wir Stand 07/2018 sage und schreibe 41 Baulücken und 23 Leerstände gezählt. Das hat sich inzwischen reduziert, es bleiben aber immer noch genügend übrig. Allein dieses Potenzial ist ausreichend, damit man nicht schon wieder wertvolle Naturflächen verschwenden muss, bzw. sollte.</p>	<p>Wohnbauflächen auch durch Bebauungsplan auszuweisen, wenn der Flächennutzungsplan dies nicht vorsieht. Im vorliegenden Fall ist die Fläche fast vollständig aus dem FNP entwickelt, so dass die Bedarfsbegründung auch bereits im Rahmen des FNP erfolgt ist. Die Bedarfsbegründung ist unter Nr. 5 der Begründung ausreichend dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Persönliche Meinungen sind nicht abwägungsrelevant</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Potenzial ist der Gemeinde bekannt. Leider steht dieses Potenzial nicht zu Verfügung, weshalb eine weitere Außenentwicklung erforderlich wird.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Außerdem wird es nach Abschluss der Bauarbeiten für die Bahntrasse Wendlingen – Ulm, und somit nach Abzug der „eingemieteten“ Bauarbeiter noch sehr viel mehr Leerstände in Gruibingen und anderen Gemeinden geben. Diese gilt es ebenfalls in der Berechnung zu berücksichtigen.</p> <p>Das nach Ihrer Aussage diese Flächen bereits wieder vermietet sind, kann ich nicht nachvollziehen und nicht glauben. Da aber eine solche Bedarfsberechnung vermutlich immer noch nicht durchgeführt wurde, kann hier von <u>keinem „Bedarf“</u> ausgegangen werden, sondern es muss vielmehr davon ausgegangen werden, dass die „Gemeinde-Oberen“ hier noch schnell ein weiteres Baugebiet nach dem weniger strengen §13b BauGB durchführen wollen, in der vermeintlichen Hoffnung hier ein Gewinn zu erzielen und nicht um „Bedarf für Gruibinger Bürger“ zu decken.</p> <p>Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten die Forderungen aus dem Regionalplan in allen Punkten berücksichtigt werden.</p> <p>Die Aussage in der „Begründung zum Bebauungsplan“ – „Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.“ Ist für uns falsch, solange dies nicht durch eine entsprechende Bedarfsberechnung belegt werden kann.</p> <p>Leider verlangt der Verband Region Stuttgart von Ihnen lediglich die Bruttowohndichte (50) einzuhalten. Dies haben Sie in Ihrem jetzigen Bebauungsplan wirklich schön gerechnet. Wie das aber tatsächlich umgesetzt werden soll, ist mir allerdings noch ein Rätsel.</p> <p>Wir fordern daher eine „richtige“ Flächenbedarfsberechnung gemäß Regionalplan und Prüfung der weiteren Forderungen aus den Festsetzungen des Regionalplans. Dies ist unseres Erachtens hier nicht geschehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die raumordnerischen und regionalplanerischen Belange sind ausreichend berücksichtigt, das bestätigen auch die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und des Verbandes Region Stuttgart.</p> <p>Siehe oben und Nr. 5 der Begründung</p> <p>Die Prognose liegt bei 60 Einwohnern pro Hektar. Eine weitere Verdichtung ist aufgrund der Lage, der Topographie und der Vorprägung städtebaulich nicht gewünscht.</p> <p>Der Forderung wird nicht Rechnung getragen, da dies keiner Bedarfsermittlung einer Gemeinde im Zuge eines Bebauungsplans entspricht. Jede Gemeinde hat ihren eigenen Bedarf selbst zu ermitteln und sich dabei auf die</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Regionalplan entspricht. Und hier nur auf Kosten der Natur eine VERMEINTLICHE Gewinnaussicht seitens der „Gemeinde-Oberen“ vermutet wird. So etwas nennen wir „Schönrechnen“, und das bei der hohen Verschuldung, welche die Gemeinde vorweisen kann.</p> <p>Der erhoffte Gewinn wird sich mit diesem Baugebiet nicht erzielen lassen. Dafür werden die zukünftigen Unterhaltungskosten (z.B. Straßenreinigung, Straßenentwässerung, Schneeräumung, Straßenbeleuchtung, etc.) dem Gemeindehaushalt sehr zusetzen.</p> <p>3. Naturschutz</p> <p>Gemäß der derzeitigen Planung werden „NATURA 2000“ – Bereiche angeschnitten. Außerdem fallen große Nahrungsflächen für viele Vogelarten, darunter auch etliche geschützte Vogelarten weg. Gemäß dem Bericht „Berücksichtigung der Umweltbelange“ und dem Bericht „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“.</p> <p>Dies muss nicht sein. Es stellt lediglich einen weiteren triftigen Grund dar, das Baugebiet nicht zu verwirklichen.</p> <p>Dies deckt sich auch mit den Aussagen des Landratsamts Referat Umweltschutz und mit der Aussage des Landesnaturschutzverbandes BW. „Überdenken Sie nochmals Ihre Anstrengungen. Muss ein neues Baugebiet wirklich sein??“</p> <p>Was wir außerdem sehr befremdend finden, ist die Tatsache, dass beide Berichte anscheinend nicht von einer unabhängigen Stelle verfasst wurden, sondern anscheinend vom Planer des Baugebiets selbst, welcher natürlich sehr eng mit der Gemeinde zusammenarbeitet. Beide wollen ja schließlich das Baugebiet der Bevölkerung „verkaufen“?? Wir haben in dem Bericht keinerlei Hinweis auf einen externen Dienstleister gefunden.</p> <p>4. Geologie</p>	<p>Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Einstellung des Verfahrens wird nicht vorgenommen.</p> <p>Die Gemeinde Gruibingen schafft kein neues Baugebiet, um Gewinn zu erwirtschaften, sondern um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden.</p> <p>Die Gemeinde wird die Planungen fortführen, da die Belange des Naturschutzes ausreichend gelöst werden können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>a. Gemäß dem geologischen Gutachten besteht der Hang in den oberen Schichten aus Fließerden und kiesigem Lehm Boden und darunter aus Karstgestein. Dadurch ist der Hang sehr anfällig für „Hangrutschungen“ bei länger anhaltenden Regenperioden. Da sich bei diesem Geländeaufbau Schichtwasser und große Mengen Oberflächenwasser bildet und der Hang oberhalb der Gebäude ca. auf die halbe Länge des gesamten Baugebiets sehr steil ist, sind weitere Hangrutschungen möglich. Dies bestätigt die bereits erfolgte Hangrutschung vor ca. 27 Jahren (1994 oder 1995), wo sich ein Bereich von ca. 80m Breite, 30m Tiefe und ca. 1,5m Mächtigkeit löste.</p> <p>Nur durch den Einsatz der Feuerwehr konnte verhindert werden, dass die Erdmassen damals nicht bis an die Gebäude Schützenweg 9 und Schützenweg 11 vordrängen. Diese große Gefahr besteht heute immer noch!! Die Frage ist nicht „Ob“, sondern „Wann“ die nächste Hangrutschung stattfindet. Aufgrund der sich vermehrenden „Wetterkapriolen“ könnte sich dies schon in näherer Zukunft bestätigen. Mit diesem Wissen wird mit diesem Baugebiet billigend in Kauf genommen, dass es einmal bei einem solchen Ereignis zu verletzten Personen kommen kann, sowie zu erheblichen Sachschäden.</p> <p>Außerdem kann nach mehreren Tagen stärkeren Regens an einigen Stellen beobachtet werden, wie sich das Schichtwasser seinen Weg an die Oberfläche bahnt und dort als temporäre Quelle zu Tage tritt.</p> <p>Auch aus diesem Grunde ist ein sofortiger STOP des Baugebietes mehr als geboten! Unseres Erachtens nach, ist die damalige Hangrutschung sicherlich in den Gemeindeakten oder in den Akten der Feuerwehr erfasst.</p> <p>b. Des Weiteren ist laut den Unterlagen zum Bebauungsplan noch nicht geklärt, wie das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser abgeführt wird. Es wird hier zwar von einem Auffanggraben oberhalb des Baugebiets gesprochen aber die Einleitung in einen Vorfluter ist nicht abschließend</p>	<p>Die geologischen Verhältnisse wurden durch einen unabhängigen Gutachter geprüft. Es sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebiets und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen (siehe Nr. 10 der Begründung sowie Gutachten)</p> <p>Diese Ausführungen sind für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Bisher grenzen die Gebäude am Schützenweg direkt an den unbebauten Hang an. Später werden zwei Baureihen dazukommen. Eine Hangrutschung könnte vor allem im unbebauten Bereich entstehen und nicht im dann bebauten Bereich. Eine Änderung der Planungen ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Auswirkungen des Schichtenwassers wird sich darüber hinaus durch Maßnahmen in der Tiefe im neuen Baugebiet verändern. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.</p> <p>Das Verfahren wird fortgeführt.</p> <p>Zur Rückhaltung von wild abfließendem Oberflächenwasser wird am östlichen Rand ein Graben angelegt, wodurch die neue als auch die bestehende Bebauung geschützt werden kann.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>geklärt, da in der Buchsteige kein Trennsystem bei der Kanalisation vorhanden ist.</p> <p>Nach Ihren Angaben soll hier ein neuer Regenwasserkanal vom Schützenweg bis an den Auffanggraben gemacht werden. Wenn das auf die Bauplatzpreise umgelegt wird, sehe ich nicht, wie Sie Ihre Preisvorstellung von ca. 300€/m² halten wollen??</p> <p>Also wird hier versucht einen Bebauungsplan zu verabschieden, dessen Planung noch keineswegs ausgegoren ist. Ist er erst einmal verabschiedet, könnte man versucht sein aus Kostengründen das bestehende Kanalnetz zu nutzen, was für anfallendes Oberflächenwasser in solchen Fällen keinesfalls ausreichend ist.</p> <p>Und die dadurch resultierende Ableitung von sauberem Oberflächenwasser zur Kläranlage ist sowieso ein „NO-GO“ → bleibt es auch weiterhin! Auch aus diesem Grunde legen wir hier gegen den Bebauungsplan scharfen Einspruch ein.</p> <p>c. Falls der Bebauungsplan verwirklicht wird und dadurch eine Bebauung des gefährlichen Hanges entsteht, sind die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite des Schützenweges ebenfalls gefährdet.</p> <p>Aus der Tatsache, dass das Grundwasser und Schichtwasser im Hang durch die neue Bebauung in seinem Verlauf beträchtlich gestört wird oder gestört werden kann, kann es passieren, dass durch einen geänderten Verlauf die bestehenden angrenzenden Gebäude stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies kann aus meiner Erfahrung als Vermessungsingenieur, der sich seit vielen Jahren mit Beweissicherungsverfahren beschäftigt, zu erheblichen Setzungen oder in einzelnen Fällen auch zu</p>	<p>Dadurch wird eine Verbesserung der bereits bestehenden Gebäude am Schützenweg erreicht und keine Verschlechterung. Die Entwässerung generell ist Thema des wasserrechtlichen Verfahrens und nicht des Bebauungsplanverfahrens. Die Abstimmungen mit den Fachbehörden im Vorfeld sind jedoch erfolgt, so dass die geplanten Lösungen genehmigungsfähig sind.</p> <p>Bauplatzpreise sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Siehe obige Ausführungen zum wasserrechtlichen Verfahren</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erstellten Gutachten geben keinen Hinweis auf diese Befürchtungen.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>erheblichen Hebungen der Bestandsbebauung führen und somit auch zu erheblichen Schäden bis zur „Unbewohnbarkeit“ an der Bestandsbebauung führen!</p> <p>Deshalb fordern wir auf Kosten der Gemeinde, falls das Baugebiet „durchgedrückt“ wird, eine geodätische und bautechnische Beweissicherung der bestehenden Gebäude, die an das Baugebiet angrenzen mit „Nullmessung / Nullaufnahme“ und entsprechenden Folgemessungen, bis die Bebauung der neuen Grundstücke abgeschlossen ist!!</p> <p>Außerdem fordern wir damit auch eine Kostenübernahme durch die Gemeinde für eventuell auftretende Schäden, die durch unabhängige Gutachter auf Maßnahmen durch die Neubebauung zurückgeführt werden können. Dies ist Sache der Gemeinde und nicht der späteren Grundstückseigentümer, da die Gemeinde das Baugebiet veranlasst. Das Sie eine Beweissicherung durchführen wollen, haben Sie ja schriftlich in Ihrer „Beratung der eingegangenen Stellungnahmen...“ bestätigt. Was ist mit der Kostenübernahme im Schadensfall??</p> <p>5. Lärm Gemäß dem erstellten Gutachten zur Beurteilung der Schießgeräuschemission durch das bestehende Schützenhaus müssen am Schützenhaus weitere Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, um die Grenzwerte einzuhalten.</p> <p>Das Gutachten schlägt hier die „Billiglösung“ vor. Unseres Wissens möchte der Schützenverein jedoch eine Komplett-Überdeckung der noch offenen Bereiche der Schießanlage. Die Gemeinde spricht hier von einer Kostenbeteiligung bzw. einer höheren Kostenbeteiligung, wenn der Landessportverbund keinen Zuschuss gewährt. Unseres Wissens will der Schützenverein hier keinesfalls Kosten aufwenden, nachdem er schon beim Baugebiet „Erweiterung St. Wolfgang“ für Lärmschutzmaßnahmen „geblutet“ hat. Also trägt dann die Gemeinde die Kosten abzüglich eventuell gewährten Zuschusses. Die Aussagen in der „Begründung zum Bebauungsplan“ stellen für uns eine Verschleierung der Kosten dar.</p>	<p>Vor der Erschließung wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Art und Weise dieses Verfahrens sollen von den Fachleuten ermittelt werden und nicht von den vermeintlich Betroffenen.</p> <p>Die Frage der Kostenübernahme richtet sich nach dem Verursacherprinzip. Einen „Freibrief“ der Gemeinde wird es im Bebauungsplanverfahren nicht geben.</p> <p>Die Planung wird geändert, dadurch werden keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, durch die Umplanung ist die Kostentragung obsolet</p> <p>Siehe oben</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Die Gemeinde ist jetzt schon hoch verschuldet und weitere Schulden kann sich die Gemeinde zum Wohle ihrer Bürger eigentlich nicht leisten. Inwieweit solche Kosten auf die Erschließung umgelegt werden können?? Dies stellt für uns einen weiteren Grund für den STOP des Baugebiets dar.</p> <p><i>In Ihren Stellungnahmen widersprechen sie sich. Es ist die Rede von voller Kostenübernahme durch die Gemeinde und gleichzeitig von geringen Kosten, die der Schützenverein selbst tragen muss. Was denn nun?? Volle Kostenübernahme oder nicht??</i></p> <p><i>Außerdem kam bei den Stellungnahmen heraus, dass der „Parkplatzlärm“ im Lärmschutzgutachten keinerlei Berücksichtigung findet. Eine neuerliche Berechnung mit der Berücksichtigung des Parkplatzlärms ist nicht zu finden.</i></p> <p><i>Da es hier eventuell zum Scheitern kommt → STOP des Baugebiets.</i></p> <p>6. Erschließung</p> <p>a. Sollte sich wider Erwarten die Fläche für den Anschluss an den Schützenweg doch noch erwerben lassen, so ist die geplante Ringstraße für die Anwohner im Schützenweg nicht tragbar. Die Straße ist hierfür nicht ausgelegt und teilweise nur zwischen 4,5 und 5m breit. Ein geparkter LKW für das Be- / Entladen (was auch länger dauern kann) wird hier zum Chaos bzw. Stillstand führen. Deshalb fordern wir die Rücknahme einer geplanten Ringstraße in Verbindung mit dem bestehenden Schützenweg.</p> <p>Zu einer Ausführung mit einer Wendepalte ist folgendes anzumerken: Da es anscheinend bei den Baugebieten „St. Wolfgang“ und „Erweiterung St. Wolfgang“ zu Querelen wegen der Stichstraße mit Wendepalte kam, wollte unseres Wissens die Gemeinde kein Baugebiet mehr mit Wendepalte. Nachdem vermutlich der Anschluss an den Schützenweg nicht gemacht werden kann, widerspricht sich hier die Gemeinde selbst, wenn sie das Baugebiet dann weiterhin verabschieden will.</p> <p>Ein weiterer Grund die „Weiterverfolgung“ des Bebauungsplans zu stoppen und das Verfahren einzustellen.</p>	<p>Das Verfahren wird weitergeführt</p> <p>Eine Ringstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ein Widerspruch bei den Ausführungen der Gemeinde ist nicht zu erkennen. Der Widerspruch liegt in der Stellungnahme hinsichtlich der Ringstraße. Die Wendepalte ist ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können.</p> <p>Das Verfahren wird weitergeführt</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>b. Die Entwässerung des Baugebiets soll lt. Unterlagen im Mischsystem erfolgen. Wir finden, dass so eine Entwässerung heutzutage nicht mehr sinnvoll ist. Erfolgte eine Prüfung, ob die zuständige Kläranlage diese Mengen überhaupt aufnehmen kann?? Die Kläranlagen sind heutzutage mit einem hohen „Sauberwasseranteil“ überlastet. Es ist nicht sinnvoll auch das Regenwasser der Baugrundstücke über das Mischsystem an die Kläranlage weiterzugeben. Zwar werden Zisternen vorgeschrieben aber deren Überlauf ist an dieses Mischsystem angeschlossen, sodass der „Sauberwasseranteil“ etwas geringer und verzögert dennoch in der Kläranlage landet.</p> <p>Die ist nach aktueller Planung immer noch so! Lediglich das Oberflächenwasser des „Auffanggrabens“ soll eine separate Regenwasserleitung erhalten. Dies ist leider in der heutigen Zeit immer noch nicht zeitgemäß und das Baugebiet sollte deshalb nicht erschlossen werden!</p> <p>Die Kosten für ein zeitgemäßes Trennsystem werden hier gescheut, da die Verantwortlichen anscheinend genau wissen, dass sie diese Kosten nie mehr hereinholen konnten. Deshalb wird einfacherweise das Mischsystem genommen. Wobei auch hier schon erhebliche Zusatzkosten entstehen werden, da hierfür lt. Unterlagen ein Teil der bisher bestehenden Kanalhaltungen aufgeweitet werden müssen, damit der Kanal die Entwässerung überhaupt gewährleisten kann. Dies sehen wir als weitere Grund für die Einstellung des Verfahrens. Hier will man völlig unzureichende Planungen verabschieden.</p> <p>7. Festsetzungen im Bebauungsplan</p> <p>a. Einzel – und Doppelhäuser Die Baufenster wurden geändert und die maximale Baulänge bei der abweichenden Bebauung begrenzt. Allerdings wurde (um die Bruttowohndichte zu erreichen), bei Einzelhäusern die Wohneinheiten auf 3 erhöht. Das äußerst sportlich bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und ca. 500 m² Grundstücksfläche. Das macht 4,5, bzw. dann 5 Stellplätze für die</p>	<p>Die Entwässerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Wasserrechts. Wie bereits erwähnt, erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit der Fachbehörde, so dass die vorgeschlagenen Lösungen genehmigungsfähig sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, persönliche Meinungen werden von der Gemeinde nicht kommentiert</p> <p>Das Verfahren wird weitergeführt</p> <p>Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung und lässt für die spätere Bebauung Freiraum, je nach Anforderung der späteren Bauherrschaft. Dies ist städtebauliches Ziel der Gemeinde.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Einzelhäuser, und sogar 6 Stellplätze bei Doppelhäusern. Wollen Sie und die Planer uns veräppeln?</p> <p>Die Bauherren müssen ja um das ganze Haus Stellplätze anlegen!? Oder baut jeder eine Tiefgarage? Versucht bei ihnen eigentlich irgendeiner sich das mal planmäßig darzustellen was mit ihren Festsetzungen machbar ist, wenn es zum Beispiel ein Bauherr ausreicht? Und dies wird nach meinen Erfahrungen heutzutage sehr oft gemacht.</p> <p>b. Bezugshöhe Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshohen und max. Gebäudehohen im oben beschriebenen Baufenster ergeben sich zudem maximale Wandhöhen von ca. 11 m (Flachdachbau) zur bestehenden Bebauung hin. (Siehe beigefügter exemplarischer Schnitt). In den Wintermonaten, wo diese bestehenden Gebäude morgens eh schon sehr wenig Sonne abbekommen, sieht es bei dieser geplanten (maximal) Bebauung nur noch düster aus. Dann gibt es vermutlich insgesamt 2 Monate langer für unsere Grundstücke keine Sonne.</p> <p>Ca. 32m bis 36m Wandlänge und ca. 11m Wandhöhe → „Riesen Schuppen“, die keinen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung darstellen („Eigenart der näheren Umgebung“, §34BauGB). Auch hier fordern wir, falls das Baugebiet „durchgedrückt“ wird, eine Änderung der Bezugshöhen im westlichen Teil des geplanten Baugebiets. Die Bezugshöhen sollten um mind. 1m abgesenkt werden damit der bisherige Charakter der Bebauung halbwegs gewahrt bleibt. <i>Dies fordern wir immer noch, weil hier bei den Bezugshöhen nichts geschehen ist. Lediglich beim Flachdach wird der obere Stock um 2m zurückgesetzt.</i> <i>Trotzdem ergeben sich immense Wandhöhen zur Anschauung.</i></p>	<p>Die Gemeinde ist sich der Auswirkungen der Festsetzungen bewusst.</p> <p>Die Grundstücke am Schützenweg werden durch die neuen Gebäude beeinträchtigt, die Sonneneinstrahlung wird verändert. Die Gemeinde trägt diesem Umstand Rechnung, indem der Abstand zur untenliegenden Bebauung, die Bezugshöhen und die maximalen Gebäudelängen festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der weiteren Bebauung und der Rücksicht auf die bestehende Bebauung gelingt dadurch ein Interessensausgleich.</p> <p>Die Planung wird nicht verändert, die geplanten Bauhöhen stellen einen Interessensausgleich zwischen den Belangen der talseitigen Bebauung und der möglichst effektiven Ausnutzung von Grund und Boden dar. Aufgrund der Reduzierung auf Einzel- und Doppelhäuser ist eine Gliederung gegeben, wie sie auch bereits im bestehenden Bebauungsplan Kauzengrund aus dem Jahr 1977 enthalten ist. Die durch die neue Bebauung entstehenden talseitigen Wandhöhen, die durch die Traufhöhen und die Rücksprünge bei Flachdächern noch reduziert werden, sind nicht übermäßig zu sehen.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>Außerdem musste ich feststellen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nun auf 1,5m erhöht wurden!?? Gemäß den Festsetzungen haben wir dann im schlimmsten Fall eine Mauer von 1,5m Höhe an der Flurstücksgrenze damit das Erdreich gehalten werden kann. Und noch die extremen Wandflächen!!!</p> <p>Außerdem ergießt sich dann bei Starkregen vermutlich ein Sturzbach über die Mauer zu uns. Oder werden hier dann entsprechende Grundstücksentwässerungen an der Flurstücksgrenze vorgeschrieben? Ich habe nichts gefunden. → STOP</p> <p>8. Von Ihnen ist zu hören, dass die „Bauzeitbindung“ in den Kaufverträgen festgeschrieben wird. Deshalb hoffen und fordern wir hier eine entsprechende „Bauzeitbindung“ damit die Grundstücke dann auch bebaut werden. Die südlichen Grundstücke werden vermutlich von vorneherein zu jahrzehntelangen Baulücken degradiert. Da diese Grundstücke sehr sehr schattig unter dem steilen Berghang liegen und dadurch vermutlich nicht so schnell ein Käufer finden werden. Somit wird auch ein von der Gemeinde erhoffter Gewinn ins Gegenteil verwandelt.</p> <p>9. Kosten Aufgrund des geotechnischen Berichts ist für die Erschließung mit wesentlich höheren Kosten als bei den bisherigen Baugebieten zu rechnen. Es ist mit erheblichen durchzuführenden Bodenverbesserungsmaßnahmen zu rechnen. Die noch nicht abschließend geklärte Situation der Entwässerung wird erhebliche Zusatzkosten im Wesentlichen außerhalb des eigentlichen Baugebiets</p>	<p>Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind aufgrund der bestehenden Topographie erforderlich, um das Gelände und die Bebauung in Einklang zu bringen. Die Übergänge zwischen den Privatgrundstücken richten sich nach dem Nachbarschaftsrecht und werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Dies ist auch bereits beim bestehenden Bebauungsplan Kauzengrund aus dem Jahr 1977 der Fall.</p> <p>Kenntnisnahme Hier wird auf die Ausführungen zur Entwässerung hingewiesen. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten, so dass es nicht auf das Nachbargrundstück fließen kann. Weitergehende Regelungen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Bauverpflichtungen sind kein Belang eines Bebauungsplans. Dieser Punkt wird vom Gemeinderat unabhängig davon festgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 2	<p>verursachen. Außerdem die Zusatzkosten für die Lärminderungsmaßnahmen an der Schießanlage. Oder Wegfall zweier Bauplätze.</p> <p>Werden diese enormen Zusatzkosten auf die Grundstücke-, bzw. Quadratmeterpreise umgelegt? Dann werden diese Quadratmeterpreise für Gruibinger Verhältnisse enorm sein. Und ein Verkauf der Grundstücke wird sich ewig hinziehen. Vor allem bei den „schattigen“ Grundstücken im hinteren Teil des Bebauungsplans. Die Kosten für die Erschließung muss dann über diese Jahre von der Gemeinde finanziert werden mit Zinsen. Eventuell müssen die Quadratmeterpreise gesenkt werden, um die Grundstücke überhaupt los zu werden. Somit kann gleich von einem Verlustgeschäft ausgegangen werden.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Preis- und Zinsentwicklung werden die Bauplätze nicht wie warme Semmeln gekauft werden.</p> <p>Werden die enormen Zusatzkosten nicht auf die Erschließung umgelegt, verschuldet sich die Gemeinde hier sofort nochmals deutlich mehr als sie es jetzt schon ist.</p> <p>Was in der „Schuldenfalle“ noch gar nicht eingerechnet ist, sind die nach der Umsetzung der Erschließung dann anfallenden Unterhaltskosten für die Straße, Kanal, Beleuchtung, Winterdienst, etc. Durch den Verkauf der Grundstücke wird die Gemeinde nach unserer Einschätzung keinen Gewinn erzielen, weil sich dieser Verkauf bei den entstehenden höheren Quadratmeterpreisen in dem „Schattenloch“ ewig hinziehen wird. Schneller sind hier vermutlich die massig vorhandenen Baulücken und Leerstände aktiviert. Unsere Einschätzung nach wird hier der Schuldenberg der Gemeinde nur noch höher. Was eigentlich auch die Verantwortlichen bei genauerer Betrachtung einsehen müssten.</p> <p>Durch die geologischen Gegebenheiten entstehen auch für die Bauwilligen entsprechend höhere Kosten beim Bau für angepasste Gründungen und Wasserrückhaltung vom Haus. Wenn ein Architekt den Bauwilligen die Mehrkosten gegenüber einem anderen Bauplatz vorrechnet, werden bestimmt einige einen „Rückzieher“ machen. Somit wieder ein Bauplatz verkauft somit wieder mehr Schulden für die Gemeindekasse.</p>	Dieser Punkt der Kosten ist nicht bebauungsplanrelevant, weshalb hier nicht näher darauf eingegangen wird. Die Preisfestlegung trifft der Gemeinderat an anderer Stelle.

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Da es sich für uns abzeichnet, dass dieses Baugebiet ein Verlustgeschäft für die Gemeinde werden wird, fordern wir auch aus diesem Grund die Einstellung des Verfahrens.</p> <p>Zusammenfassend kann gesagt werden, dass aufgrund der gesamten Punkt und hauptsächlich aus einer entsprechend durchgeführten Bedarfsanalyse und Kostenrechnung diese Verschwendung von Naturflächen NICHT sein muss.</p> <p>Da sich Gruibingen aufgrund seiner topographischen Lage nicht mehr stark ausdehnen kann sollte man nicht bereits jetzt unsere ortsnahe Natur mit Bebauung versiegeln, solange noch genügend innerörtliches Potenzial vorhanden ist.</p>	<p>Die Planung wird fortgeführt. Die Gemeinde sieht aufgrund der Stellungnahme keine Veranlassung, das Verfahren einzustellen oder vorgeschlagene Änderungen am Planwerk vorzunehmen.</p>
3.	<p>Privat 3 (Schreiben vom 04.08.2022)</p>	<p>1. Bedarfsbegründung</p> <p>In der Begründung wird von bestehenden Baulücken gesprochen, die nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen. Dieser Aussage widersprechen wir. Seit 5 Jahren wohnen wir in Gruibingen und können selbst feststellen, dass Baulücken sich nach und nach schließen und leerstehende Immobilien den Besitzer wechseln und saniert werden. Ein weiteres Neubaugebiet (das dritte innerhalb von 12 Jahren) würde diesen Prozess des Immobilien-„Recycling“ empfindlich stören und zu einem größeren Leerstand führen und gleichzeitig den Preis für Bestandsimmobilien senken.</p> <p>Eine Recherche auf Immoscout24 hat am 02.08.2022 ergeben, dass 29 Einfamilienhäuser im Umkreis von 5 km zum Verkauf stehen. Siehe hierzu Anlage 1. Im Umkreis von 2 km waren es noch 9 Einfamilienhäuser, die zum Verkauf stehen. Bei Eigentumswohnungen ergab die Recherche zum gleichen Zeitpunkt 9 Wohnungen, die zum Verkauf stehen. Siehe hierzu Anlage 2.</p> <p>Die Tendenz für den Markt der Bestandsimmobilien ist stark steigend. Eine Erschließung des neuen Baugebiets würde diesen Prozess im Keim ersticken. Ob es sich bei der in der Begründung genannten 45 Bauplatzinteressenten um tatsächliche potentielle Bauherren für die Eigennutzung handelt, ist nicht belegt bzw. kann nicht nachvollzogen werden. Auch, dass davon 15 „Gruibinger“ bzw. ehemals „Gruibinger“ sind, ist eine sehr vage Aussage.</p>	<p>Die Gemeinde bekräftigt die Aussagen unter Nr. 5 der Begründung zum Bebauungsplan. Die vorgebrachte Stellungnahme ändert daran nichts. Deshalb sieht die Gemeinde nach wie vor den Bedarf in der Gemeinde.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>wenn man davon ausgeht, dass man das Baugebiet für die „Gruibinger“ erschließen wollte und jetzt 2/3 der Interessenten selbst keine „Gruibinger“ sind.</p> <p>In jedem Fall muss man davon ausgehen, dass der Immobilienmarkt in Gruibingen und um Gruibingen herum (Umkreis der Recherche in der Anlage), den tatsächlichen Bedarf der momentanen Nachfrage mehr als deckt. Im Umkreis von 10 km sind wir bereits bei 139 Objekten die dem Markt zur Verfügung stehen, siehe Anlage 3.</p> <p>Der Umstand, dass die bestehende Immobilienangebote und die Tendenzen auf dem Markt nicht hinreichend geprüft und gewürdigt werden, wird ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt. Tendenziell nimmt die Bevölkerung ab, bzw. ist eine seitwärts Bewegung festzustellen. Siehe Anlage 4 und 5. Auch hier stellen wir fest, dass in den Auslegungsunterlagen eine falsche Annahme getroffen wird in dem man behauptet, dass eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung der Geschichte angehört.</p>	
	noch Privat 3	<p>2. Bemühungen der Gemeinde Baulücke zu schließen Die Gemeinde selbst ist im Besitz von Baulücken im Ortskern und stellt diese nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung bzw. entwickelt hier keine Wohnnutzung. Das angedachte Seniorenwohnen steht schon seit Jahren ergebnislos auf der Agenda. Auch wenn man davon ausgehen kann, dass durch Seniorenwohnen wieder freie Immobilien auf den Markt kommen könnten, so stellt das Zurückhalten der Flächen ein massives Problem bei der Innenentwicklung dar. Weitere Gebäude im Besitz der Gemeinde werden nicht entwickelt bzw. dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Da Innenentwicklung vor Außenentwicklung steht und das freie Flächen von der Gemeinde nicht dem Markt zur Verfügung gestellt werden (egal in welcher Form), wird ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt.</p>	Die Gemeinde hat in den letzten Jahren vieles unternommen, um die vorhandenen Potenziale im Innenbereich zu mobilisieren. Dadurch konnte mit der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand sparsam umgegangen werden. Derzeit noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale sind für andere Nutzungen vorgesehen oder stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Weitere Ausführungen können dem Kapitel 5 der Begründung entnommen werden.
		<p>3. Vorgaben aus dem Regionalplan Aus unserer Sicht widerspricht die Planung dem zitierten Regionalplan. Wenn man von einem neu entstehenden Bedarf von 0.2 Prozent der</p>	Siehe auch hier Ausführungen unter Nr. 5 der Begründung und Hinweise zu Privat 2. Die

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 3	<p>bestehenden Wohneinheiten ausgeht, sind aus unserer Sicht folgende Punkte nicht oder nicht richtig berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den letzten 12 Jahren wurden zwei Neubaugebiete erschlossen mit ca. 30 Bauplätzen. - Die Einwohnerzahl sinkt kontinuierlich, wenn man, wie im Regionalplan vermerkt, die sogenannten Wanderungsgewinne wegen Baustelle S21 nicht berücksichtigt. - Der demographische Verlauf der letzten 15 Jahre zeigt, dass die Bevölkerung älter wird, was zwangsläufig zu weiterem Leerstand führt. <p>Private Projekte wie die Umnutzung des Gasthof Krone sorgen für weiteren Wohnraum, der höchstwahrscheinlich in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. Kann die Gemeinde herleiten wie die Rahmenbedingungen des Regionalplans berücksichtigt und eingehalten werden, vor allem unter Berücksichtigung von Freiflächen, die im Besitz der Gemeinde sind und nicht bebaut werden? Eine Begründung heraus aus einem steigenden Bodenrichtwert und 45 losen Anfragen (wo 2/3 der Interessenten nicht aus Gruibingen kommen) ist aus unserer Sicht keine Begründung für einen Bedarf!</p> <p>Das außer Acht lassen der Vorgaben des Regionalplans wird als Rechtsverletzung gerügt.</p> <p>Weiter werden in der Begründung unter „15. Städtebauliche Kenndaten“ falsche Werte angenommen. Laut Begründung wurde durchschnittlich jedes Baugrundstück mit zwei Wohneinheiten angerechnet. Das würde bedeuten, dass wir hier bei 44WE 22 Baugrundstücke haben. Das ist nicht der Fall. Folglich sind die Angaben falsch.</p> <p>Weiter werden je Baugrundstück im Durchschnitt 2 Wohneinheiten angerechnet. Daraus resultiert eine Wohndichte von 60 EW/ha Bruttobauland. Auch diese Zahl ist nicht realistisch bzw. realisierbar. Um die notwendige Dichte zu erreichen, hat man hier das Einfamilienhaus (welches den Großteil der Bebauung ausmachen wird) komplett ausgeklammert und nicht berücksichtigt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Annahmen für die Berechnung der Einwohnerdichte falsch ist und wir dies ausdrücklich als Rechtsverletzung rügen.</p>	<p>Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass dem Regionalplan nicht widersprochen wird.</p> <p>Siehe Ausführungen zu Nr. 5 der Begründung</p> <p>Der Bedarf ist gegeben, daran ändert auch die vorliegende Stellungnahme nichts.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aufteilung von Grundstücken wird nicht im Bebauungsplan vorgenommen. In der Begründung handelt es sich daher nur um Annahmen.</p> <p>Die Gemeinde sieht diese Zahlen als realistisch an und wird an den Ausführungen nichts ändern.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 3	<p>4. Umweltbericht Zum Punkt 2.5 Schutzgut Mensch Für ein gesundes Wohnumfeld ist die Verkehrslärmemission entscheidend. Auf Grund der angegebenen Anzahl der möglichen Wohneinheiten, die dort realisiert werden können, sehen wir als Anwohner der Buchsteige 12 das zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen entlang unseres Grundstückes als ungesund und schädlich an. Auf Grund der Tatsache, dass die Erschließung nur über die Buchsteige erfolgt und der Straßenverlauf (ansteigender Hang mit einer 90° Abzweigung / Höhenunterschied zu unseren Wohn- und Schlafräumen) zu einem erhöhten Abbremsen und Gas geben führt, muss mit einer erhöhten Verkehrslärmemission gerechnet werden, die nachhaltig ungesund ist. Auf Grund der Ausführung als Sackgasse muss hier auch mit Gegenverkehr gerechnet werden, der auf Grund der Straßenführung nicht flüssig aneinander vorbeifahren kann. Die durch die Verkehrsführung entstehenden oben genannte Verkehrslärmemission wird ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt. Betrieb der Schließanlage gesprochen. Auch hier sehen wir eine Rechtsverletzung und rügen diese.</p> <p>Zum Punkt 2.7 Schutzgut Arten und Biotope Laut Bericht hat die Fläche für den Biotopverbund aufgrund ihrer Ausstattung mit mittlerem Grünland und Streuobst eine hohe Bedeutung. Auf Grund des nicht vorhandenen Bedarfs (entgegen ihrer Begründung) wird das Zerstören dieser Flächen ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt.</p> <p>Zum Punkt 2.10 Schutzgut Klima / Luft Laut Bericht ist die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen hoch und dem Gebiet wird eine hohe Bedeutung zugesprochen. In 5.8 wird berichtet, dass das Vorhaben einen negativen Einfluss auf das Schutzgebiet haben wird. Besonders die Baukörper mit einer Länge bis 25 m, welche im Zugangsbereich des Gebietes zulässig sind, zerstören diese Kaltluftproduktion. Das gesamte Vorhaben wird hinsichtlich den Schutzgut Klima /Luft ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt.</p>	<p>Die Gemeinde sieht den durch das neue Baugebiet hinzukommenden Verkehr nicht als über Gebühr störend für den Bestand an. Durch die prognostizierte Einwohnerzahl ist die zusätzliche Belastung hinzunehmen, da nicht zu erwarten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschritten wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme gibt bereits die Antwort, um die Kaltluftproduktion erhalten zu können, werden maximale Gebäudelängen festgesetzt.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 3	<p>Zum Punkt 2.11 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung Laut Bericht wird der Fläche zur Erhaltung des Landschaftsbildes eine hohe Bedeutung zugesprochen. Wir widersprechen der Anmerkung im Umweltbericht, dass diese Fläche keine Fernwirkung hat. Auf Grund der topografischen Lage Gruibingens ist die Fläche von dem umliegenden Hängen zu sehen und ist prägend für das Gesamtbild. Wir widersprechen der Darstellung im Umweltbericht. Die Auswertung und Bewertung im Umweltbericht werden ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt.</p> <p>Zum Punkt 3 Entwicklung bei Nichtdurchführung Im Bericht wird erwähnt, dass Prognosen schwierig zu stellen sind. Die Prognosen und Aussichten der nächsten Jahre hinsichtlich Zinsentwicklung und Baupreise sind eindeutig. Weiter wird der derzeitige Wohnraumbedarf durch Bestandsimmobilien und Baulücken, die auf den Markt kommen, gedeckt. Aus unserer Sicht ist es unverantwortlich, dass ein Neubaugebiet an dieser Stelle entstehen soll, wenn dieses Gebiet eine solche positive Auswirkung auf Biodiversität und den Biotopverbund haben könnte, und rügen dies ausdrücklich als Rechtsverletzung.</p> <p>Zusätzlich können wir den Stellungnahmen bei der frühzeitigen Beteiligung entnehmen, dass der Naturschutz das Vorhaben an dieser Stelle sehr kritisch sieht. Wir weisen jetzt schon drauf hin, dass wir die Nichtbeachtung der Einwände des Naturschutzes und Ihres eigenen Umweltgutachten als Rechtsverletzung gesehen wird und dies gerügt wird.</p> <p>Unterstützend hier ebenfalls die Rückmeldung vom Bodenschutz, dass der tatsächliche Bedarf eindeutiger belegt werden muss. Die bisherige Begründung reicht nicht aus. Stellvertretend hierzu noch die Rückmeldung vom Landesnaturschutzverband, der das Baugebiet an dieser Stelle ebenfalls kritisch sieht. <i>Hinweis: Die Inhalte der Stellungnahme stehen dem Gemeinderat im Original zur Verfügung.</i></p>	<p>Die Aussagen im Umweltbericht sind korrekt, es besteht keine Veranlassung einer Änderung.</p> <p>Kenntnisnahme. Persönliche Meinungen werden hier nicht kommentiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p>5. Wasserdruck Als Entscheidungsgrundlage sollte das Ergebnis der Prüfung des Löschwasserdruckes vorliegen, da dieser Kostenrelevant ist. Sollten hier aufwendige</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist garantiert</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
	noch Privat 3	<p>Zusatzmaßnahmen notwendig sein, muss eine Vergleichsberechnung erstellt werden in Bezug auf andere Standorte für dieses Neubaugebiet. Sollte die Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat nicht objektiv und vollständig sein, wird dies ausdrücklich als Rechtsverletzung gerügt.</p> <p>6. Städtebau Der Vorentwurf sah eine dichtere Bebauung im westlichen Bereich, parallel zur bestehenden Bebauung Schützenweg vor. Auf Grund von berechtigten Einwendungen der betroffenen Nachbarn wurde das sogenannten WA2 im Zufahrtbereich an den nördlichen Bereich verlegt, ohne etwaige städtebauliche Belange zu berücksichtigen. Auf Grund der möglichen Gebäudelängen von 25 m und der Höhe, wirkt die Bebauung sehr massiv und fügt sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Die massive Bebauung wirkt wie ein Fremdkörper und macht den freien Blick vom Übergang von der Buchsteige in die Boßlerstraße vollständig zu. Der Blick ins „Grün“ wird vollständig verbaut.</p> <p>Aus Sicht der Unterzeichner ist die massive Bebauung nicht die richtige städtebauliche Lösung, sondern wurde auf Grund der Einhaltung der Wohndichte zwingend benötigt. Eine Ausführung einer solchen Bebauung sehen wir als sehr kritisch an und legen hierzu unseren Einspruch ein.</p> <p>In Erwartung einer Stellungnahme zu unseren Anregungen bzw. Bedenken und Einsprüche verbleiben wir</p>	<p>Die Gemeinde sieht die Festsetzungen für städtebaulich vertretbar an, eine Änderung ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen wird erreicht, dass keine allzu großen Gebäude entstehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht keine Veranlassung, den Bebauungsplan in den kritisierten Bereichen zu ändern. Das Baugebiet fügt sich städtebaulich ein und nimmt auch die Körnung des Bestandsgebiets auf, dessen Bebauungsplan großzügigere Festsetzungen beinhaltet.</p>

Entwurf vom 24.05.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2023

Keine Anregungen wurden vorgebracht von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange

- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 18.07.2022)
- Zweckverband Landeswasserversorgung (Schreiben vom 18.07.2022)

Keine Stellungnahme ist von zum Bebauungsplan eingegangen:

- Albwerk GmbH & Co. KG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Arbeitskreis Göppingen
- terranets bw GmbH

Gruibingen, den 24.10.2023

Roland Schweikert
Bürgermeister