

Gemeinde Pfinztal, OT Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange -

Synopse



08.10.2018

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Gemeinde Pfinztal, FB IV Bauen + Planen, Straßen	3
2	Nachbarschaftsverband Karlsruhe	3
3.	Gemeinde Weingarten.....	4
4.	Netze BW.....	4
5.	Polizeipräsidium Karlsruhe, SB Verkehr	4
6.	Unitymedia BW GmbH	4
7.	Landratsamt Karlsruhe / Verfahrenskoordination	4
8.	Gemeinde Remchingen	7
9.	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	7

Öffentlichkeit:

Bürger 1	8
Bürger 2	8

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 3 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Gemeinde Pfinztal, FB IV – Bauen + Planen, Straßen Schreiben vom 18.06.2018 bzw. 02.07.2018	1) Verankern des Standorts der Ersatznisthilfen für Kohlmeisen	Es erfolgt eine konkrete Verortung durch den Gutachter im Rahmen des Freiflächenplans, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Die Verortung sowie das Umhängen der Nisthilfe wird durch den Gutachter schriftlich bestätigt.		
1.1		2) Ergänzung der Hinweise im BP - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (vgl. artenschutzrechtlicher Beitrag) - Gutachterliche Stellungnahme Überprüfung auf Fledermäuse / Vögel (Gebäude) muss vor Abbruch der Bestandsgebäude durchgeführt und dokumentiert worden sein Die gutachterliche Freigabe ist vor Beginn der Abbrucharbeiten schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen	- Wird als Hinweis aufgenommen und beachtet. - Wird als Hinweis aufgenommen und beachtet.		
1.2		3) Anpassung / Überarbeitung des Pflanzgebotes (Bestimmtheit): Standort und Ausmaße der Pflanzungen (Hecken) / Ergänzung Freiflächenplan	Der Freiflächenplan sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet. Der Freiflächenplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.		
1.3		4) Ergänzung planungsrechtliche Festsetzungen: Flachdachanteile der Gebäude sind zu begrünen.	Die Vorgabe wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grünordnung sowie dem Freiflächenplan verankert. Der Freiflächenplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.		
2	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Planungsstelle Schreiben vom 08.03.2018	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Kaltenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von acht Reihenhäusern im hinteren Bereich des Grundstücks sowie eines neuen Eingangsbauwerks anstelle des Bestandsgebäudes an der Kaltenbergstraße 12 geschaffen werden.			

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 4 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2.1		Der aktuelle Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt für das Plangebiet „bestehende Wohnbaufläche“ dar. Die im FNP dargestellte und an das Plangebiet angrenzende Trasse des beabsichtigten Tunnels der B 10 wird nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist mit seiner Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsstelle stimmt dem Vorhaben zu.	Zur Kenntnis genommen.		
3	Gemeinde Weingarten Schreiben vom 09.04.2018	Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der zugesendeten Unterlagen zu dem oben genannten Bebauungsplan möchte ich Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Weingarten (Baden) keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.	Zur Kenntnis genommen.		
4	Netze BW GmbH 07.03.2017	Die Stellungnahme vom 23.02.2017 hat weiterhin Gültigkeit.	Zur Kenntnis genommen. Die Synopse zur frühzeitigen Beteiligung, die auch die Stellungnahme der Netze BW GmbH vom 23.02.2017 beinhaltet, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.		
5	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 29.03.2018	Verkehrspolizeilich: Keine Bedenken Kriminalpolizeilich: Keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen.		
6	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 07.03.2018	Zum o.g. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.03.2018 Stellung genommen. Die Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Zur Kenntnis genommen.		
7	Landratsamt Karlsruhe	Der Kreisbrandmeister und das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Zur Kenntnis genommen.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 5 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	Schreiben vom 16.03.2017	.			
7.1		<u>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz (Az.: 51.12003)</u> Ein schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmsituation wurde, wie in unserer Stellungnahme vom 20.02.2017 gefordert, erstellt. Die Beurteilung des Verkehrslärmgutachtens liegt nicht in unserer Kompetenz. Bezüglich Beeinträchtigung des vorhandenen Wohngebäudes Kaltenbergstraße 10 wird auf S. 15 des Gutachtens ausgeführt, dass eine Überschreitung für Mischgebiete durch die prognostizierte Pegelerhöhung um 1 dB(A) nicht verursacht wird. Laut UIS liegt das betreffende Gebäude Kaltenbergstraße 10 direkt an der Grenze von Misch- zu Wohngebiet. Nachdem die Gebietsausweisung nicht eindeutig ersichtlich ist empfehlen wir dies sicherheitshalber zu überprüfen. Besonders lärmverursachende Betriebe sind uns aus der Umgebung nicht bekannt.	Das Gebiet ist – entgegen der Annahme des Gutachters (Mischgebiet MI) – als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Es gelten somit die Orientierungswerte der DIN 18005 – tags 55 dB / nachts 45 dB. Die Pegeldifferenzkarten weisen eine Abweichung von max. 1 dB auf, genauer sind die Tabellen zur Außenlärmpegelgegenüberstellung auf Seite 12 und 13: Differenz ist – zukünftig tags 0,8 dB, Differenz ist – zukünftig nachts 0,8 dB. Auch einschließlich dieser Erhöhung bleiben die neuen Werte noch unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Das Fazit des Gutachters ändert sich daher nicht. Da die Vorbelastung im Gebiet durch die B10 bereits heute deutlich höher liegt, ist die nahezu unmerkliche Lärmerhöhung, die durch das Bauvorhaben verursacht wird, als hinnehmbar einzustufen.		
7.2		<u>B. Stellungnahme Amt für Straßenverkehr, Ordnung und Recht (Az.: 40.12003)</u> Seitens der Straßenverkehrsamtes bestehen gegen die Aufstellung des vorgenannten BP keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen die Ausweisung der 12 Stellplätze und empfehlen zudem weitere öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorzusehen, um dem bisherigen Parkraumdruck Rechnung zu tragen.	Der ruhende Verkehr für die insgesamt neun Wohneinheiten wird in einer Gemeinschaftsgarage mit insgesamt 12 Stellplätzen untergebracht. Im Bereich der Kaltenbergstraße werden weitere fünf Stellplätze angelegt (inkl. Stellplatz Stadtmobil). Die insgesamt 17 Stellplätze entsprechen einem Stellplatzschlüssel von 1,9, was als ausreichend eingestuft wird. Die Stellplätze werden in den Plänen (Fassung zum Satzungsbeschluss) vermaßt dargestellt.		
7.3		<u>B. Stellungnahme Baurechtsamt (Az. V- 50.11001/ 50.110021)</u> Bei den Rechtsgrundlagen sind das BauGB und die BauNVO in den Neufassungen aufzuführen: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. IS 3786) Die anderen Gesetze sind nur in der Fassung der letzten Änderung aufzuführen:	Wird beachtet und umgesetzt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 6 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		z.B.: Landesbauordnung Baden – Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 GBl. Nr. 7, S 358) i.d.F. der letzten Änderung.	.		
7.4		Zum zeichnerischen Teil des BP: Die Tiefgarage unter Gebäude 2 reicht weiter Richtung Norden als das eingezeichnete GGA- Fenster (der überlappende Bereich von Wohnhaus und G ist zu gering) Die Anfahrbarkeit der TG gemäß GaVO ist zu gewährleisten (Ausrundungen).	Die Planzeichnung wird berichtigt. Die Radien der GaVO wurden bei der Planung der Zufahrt der TG berücksichtigt.		
7.5		Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Zu 1.1 Es wird ein WA allgemein festgesetzt. Deshalb bedarf es folgender ergänzender Festsetzungen: Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Vgl. §12 Abs. 3a BauGB. (Eine andere Möglichkeit ist, eben keine Art der baulichen Nutzung allgemein festzusetzen.	Die Festsetzung soll beibehalten werden. Die Festsetzung wird ergänzt (planungsrechtliche Festsetzungen, 1.1.1)		
7.6		Wir regen an, die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM 1 und VM 2) aus dem Artenschutzgutachten in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen	VM 1: Entfernen des Vegetationsbestands außerhalb der Brutzeit der Vögel VM 2: Umhängen der Vogel-Nisthilfe Es wird auf die Abwägung zu 1 und 1.1 verwiesen.		
7.7		Zum V + E – Plan: es fehlen teilweise Schnitte, deshalb konnte nicht geprüft werden ob alle Gebäude den Festsetzungen entsprechen.	Die fehlenden Schnitte werden gefertigt und den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sämtliche Schnitte werden vermaßt, so dass das Landratsamt einen Abgleich durchführen kann.		
7.8		Zur Begründung: zu 2.1: Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Laut Synopse jedoch Wohnbauflächen? Dieser Widerspruch ist zu berichtigen. Bei Darstellung von gemischten Bauflächen muss der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.	Vgl. Stellungnahme Planungsstelle NVK, 08.03.2018: „Der aktuelle Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt für das Plangebiet „bestehende Wohnbaufläche“ dar.“ Dies trifft zu. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.		
7.9		Zu 2.3: Es wird hier vom vereinfachten Verfahren gesprochen, obwohl es sich um das beschleunigte Verfahren handelt.	Dies ist zutreffend. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.		
7.10		Fazit: Der zeichnerische Teil muss berichtigt werden, die V+E-Pläne ergänzt und die anderen Punkte berichtigt werden. Danach ist nochmals erneut (ver-	Wird berücksichtigt. Es wird eine erneute (verkürzte und beschränkte) Offenlage im Zeitraum vom 11.10.2018 – 26.10.2017 stattfinden.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 7 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		kürzt und beschränkt) offenzulegen und in unserem Hause nur das Bau-rechtsamt zu beteiligen. Wenn der V+E-Plan und der vBP nicht übereinstimmen bzw. nicht beurteilbar sind, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.			
7.10.1	23.10.2018	<i>Nachtrag vom 15.11.2018</i> <i>Das Satzungsblatt ist noch zu ergänzen.</i> <i>Der zeichnerische Teil des BP ist nicht als vorhabenbezogener BP bezeichnet.</i>	<i>Nachtrag vom 15.11.2018</i> <i>Das Satzungsblatt lag bereits im Rahmen der Offenlage vor und wird auch im Zuge des Satzungsbeschlusses beigelegt werden. Es wurde den Unterlagen zur erneuten Beteiligung nicht beigelegt, weil es für die Beurteilung durch die Fachämter nicht ausschlaggebend war.</i> <i>Der zeichnerische Teil wurde um die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ergänzt.</i>		
7.11	15.05.2018	Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Naturschutzbehörde Die untere Naturschutzbehörde bringt folgende Anregungen vor: In den Pflanzgeboten sollte eine Begrünung von Flachdächern verbindlich vorgeschrieben werden. Pflanzgebot 2 (private Grünflächen) ist in der zeichnerischen dargestellten Form unrealistisch, da die gewünschte Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern nicht verortet oder mit einem Mindestmaß festgeschrieben ist. In der Praxis dürften Hausgärten entstehen. Das Pflanzgebot sollte überarbeitet werden. Die an und für sich zu begrüßende Innenbereichsnachverdichtung bedeutet den Verlust einer innerörtlichen grünen Insel mit Baumbestand. Für den Verlust sollte ein Ersatz geschaffen werden. Es wird daher vorgeschlagen, eine geeignete Ersatzmaßnahme für den Naturschutz im Wert von 2.500,-€ in Abstimmung mit dem Umweltamt der Gemeinde und dem Naturschutzbeauftragten umzusetzen. Vor dem Abbruch von Gebäuden müssen diese nochmals gutachterlich auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln überprüft werden.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 1.2 und 1.3 verwiesen. Dem Vorschlag wird zugestimmt, eine Ersatzmaßnahme in Höhe von 2.500,-€ umgesetzt. In diesem Zusammenhang hat der Naturschutzbeauftragte Herr Köpf bereits zwei mögliche Maßnahmen mit dem BUND bzw. der unteren Naturschutzbehörde vorbesprochen: Sanierung eines Amphibientümpels am Naturerlebnispfad in Söllingen und / oder Steinbruchsanieierung, OT Söllingen. Die Koordination und Umsetzung erfolgt über die Gemeinde (FB 4 / FB 5). Wird beachtet. Das gutachterliche Ergebnis bzw. die gutachterliche Freigabe werden der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abbruchmaßnahmen schriftlich angezeigt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 8 von 11

08.10.2018

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
7.11.1	23.10.2018	<i>Nachtrag vom 15.11.2018</i> <i>Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz hat keine Anregungen oder Bedenken mehr.</i>	<i>Nachtrag vom 15.11.2018</i> <i>Zur Kenntnis genommen.</i>		
7.12		Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Gewässer- Bodenschutz/Altlasten-Abwasser- hat keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Zur Kenntnis genommen.		
8	Gemeinde Remchingen Schreiben vom 27.03.2018	Die Gemeinde Remchingen hat keine Bedenken bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ in Pfinztal-Berghausen mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Entwurf der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften.	Zur Kenntnis genommen.		
9	Regionalverband Mittlerer Oberrhein Schreiben vom 14.03.2018	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan in einer bestehenden Siedlungsfläche. Wir begrüßen die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von Wohnraum und stimmen dem Bebauungsplan zu.	Zur Kenntnis genommen.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 9 von 11

08.10.2018

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B1	Bürger 1 Schreiben vom 03.04.2018	Wir sind seit Ende 2008 Mieter des Anwesens Jasminweg 6 in Berghausen. Auch wenn wir wissen, dass wir als Mieter keine Möglichkeit der Einlegung eines förmlichen Rechtsbehelfs gegen den geplanten Bau von 8 Reihenhäusern auf dem o.g. Grundstück haben, möchten wir es dennoch nicht versäumen, Ihnen unsere Auffassung zu dem geplanten Bau nahe zu bringen.	Zur Kenntnis genommen.		
B1.1		Wir sind im Jahr 2008 in das Reihenhauseingezogen, obgleich uns das Ortsbild Berghausens nicht überzeugt hat. Bekanntermaßen bietet Berghausen eine lärmbelastete Hauptstraße und verfügt über keinen Platz, der zum Verweilen in bspw. einem Café o.ä. lohnt.	Zur Kenntnis genommen.		
B1.2		Hauptgrund für unsere Entscheidung, dennoch nach Berghausen und in das genannte Reihenhause zu ziehen, war die Tatsache, dass trotz enger Bebauung von der Terrasse des Hauses der Blick in ein kleines Stück Natur in Form der jetzt noch bestehenden Obstwiese offen war. Wir haben diesen Blick die Jahre über sehr genossen; unsere Kinder und wir konnten uns an Blindschleichen, Eidechsen, Fledermäusen und zahlreichen Vögeln und Wildbienen erfreuen.	Zur Kenntnis genommen. Ein Rechtsanspruch auf „freie Sicht“ besteht grundsätzlich nicht.		
B1.3		Wenn demnächst dieser Ausblick durch den Anblick einer acht Meter hohen Hauswand ersetzt wird, wird uns ein großes Stück Lebensqualität genommen.	Die Voraussetzungen für „gesunde Wohnverhältnisse“ werden maßgeblich über die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung (LBO) erreicht. Selbstverständlich kann es auch im Rahmen dieser Vorschriften zu Konstellationen kommen, in denen von einem Härtefall ausgegangen werden muss – ein solcher Härtefall liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr hält der Vorhabenträger im vorliegenden Fall einen Abstand ein, der sogar über die von der LBO geforderten Abstandsfläche hinausgeht. Von einer Verletzung nachbarschützender Belange kann deshalb nicht ausgegangen werden. Dies betrifft auch die Regelung des § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot).		
B1.4		Da unser Gartengrundstück etwas tiefer als die benachbarte Obstwiese liegt, die offenbar bebaut werden soll, wird die Bebauung in einem Abstand von lediglich 3,30 m zur Grundstücksgrenze unsere Terrasse verdunkeln.	Bezüglich der Abstandsflächen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1.3 verwiesen. Der Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze der Einwender beträgt im konkreten Fall 4,20 m und übersteigt damit sogar die Mindestabstandsflächen nach der LBO. Das Grundstück liegt westlich der geplanten Reihenhausezeile. Eine Verschattung ist – in Bezug auf Süd- und Westsonne – somit nicht gegeben.		
B1.5		Wir empfinden es als Zumutung, dass man hier offenbar lediglich den baurechtlichen Mindestabstand einzuhalten gedenkt.	Es wird auf die Ausführungen zu B1.3 und B1.4 verwiesen.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 10 von 11

08.10.2018

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B1.6		Dass man in einem Wohngebiet gelegentlich mit Baulärm rechnen muss, wissen wir, dennoch sehen wir dem Beginn der Bauarbeiten nicht mit Freude entgegen. Auch dies wird zu einer weiteren, in unseren Augen schwerwiegenden Beeinträchtigung unserer Lebensqualität führen.	Der Lärm, der im Rahmen einer Baustelle über einen begrenzten Zeitraum hinweg entsteht, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diesbezüglich wird auf die „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ verwiesen. Zuständig ist diesbezüglich die untere Immissionsschutzbehörde.		
B1.7		Wir hoffen, dass das Ortsbauamt den Naturschutz der hier lebenden Tiere im Blick hat und behutsam abwägt.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 1 – 1.4 sowie zu 7.10 verwiesen.		
B1.8		Wir haben selbstverständlich mit den Nachbarn, die Eigentümer der Reihenhäuser der Hausnummern 4 und 5 sind, ausgetauscht. Auch unsere Nachbarn sind entsetzt über das Vorhaben und befürchten – zu Recht - eine erhebliche Wertminderung ihrer Immobilien.	Es wird auf das Urteil des BVerwG vom 11.01.1999 verwiesen: <i>„Unerheblich ist ferner, dass die Kläger nach ihrem Vortrag einen Wertverlust in Höhe von mindestens 100 000 DM erleiden. Es ist ohne weiteres einleuchtend, dass für ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück ein höherer Marktpreis erzielt werden kann, wenn es sich in einer nur locker bebauten Umgebung befindet und die jeweils benachbarten Flächen der Nachbargrundstücke unbebaut sind; für die Zulässigkeit ihrer Bebauung lassen sich allein aus dem eintretenden Wertverlust keine Erkenntnisse gewinnen (vgl. auch BVerwG, Beschl. vom 13. November 1997 - BVerwG 4 B 195.97 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 189 - ZfBR 1998, 166).“</i> Die Zulässigkeit der Bebauung ist – im Rahmen der rechtlichen Vorschriften – folglich unabhängig von einem (möglicherweise) eintretenden Wertverlust zu beurteilen. In diesem Fall bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens.		
B1.9		Wir können nicht nachvollziehen, warum man sich bei der Einbindung der unmittelbar betroffenen Eigentümer der Häuser auf eine öffentliche Bekanntmachung im Ortsblättchen beschränkt und warum es keine Möglichkeit für die Eigentümer für die Ausübung eines Vorkaufsrechts an dem Grundstück gab, um gegebenenfalls hierdurch eine Bauplanung zu verhindern.	Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist – verbindlich – im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wird insbesondere auf die Vorschriften der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Die entsprechenden Vorschriften regeln auch das „ob und wie“ bezüglich der öffentlichen Bekanntmachung. Ein gemeindlicher Spielraum besteht im Hinblick auf diese Vorschriften nicht. Das Bebauungsplanverfahren wurde korrekt und entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 05.03.2018 / Frist bis 16.04.2018) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 – 03.04.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 11 von 11

08.10.2018

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Es liegen keine gesetzlichen Voraussetzungen vor, die ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten der Nachbarn begründen könnten.		
B1.10		Sollte das Bauvorhaben tatsächlich umgesetzt werden, werden wir natürlich für uns entscheiden müssen, welche Konsequenzen dies für uns haben wird. Wir hoffen, dass unser Schreiben nicht gänzlich ignoriert wird. Wir haben dieses Schreiben bereits im März 2017 an die Bürgermeisterin sowie den Gemeinderat abgesandt- leider haben wir keinerlei Reaktion außer einer Eingangsbestätigung erfahren, was uns sehr enttäuscht hat.	Das Schreiben vom März 2017 hat seinen Niederschlag bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gefunden und wurde nun mit demselben Wortlaut nochmals eingebracht (förmliche Offenlage). Es wird deshalb vorliegend nochmals detaillierter abgewogen – in der Hoffnung den Beschwerdeführern die noch offenen Fragen ausreichend beantworten zu können.		
5	Bürger 2 Schreiben vom 03.04.2018	Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf das geplante Bauvorhaben Grundstück Kaltenbergstr. 12, Ortsteil Berghausen, öffentliche Bekanntmachung vom 2.2.2017 haben wir folgende Einwendungen als Eigentümer des Flurstückes 10008:			
		Da das zu bebauende Grundstück direkt an unser Grundstück grenzt und die Seitenwände der geplanten Häuser direkt vor unseren Fenstern und unserem Garten sind, sehen wir darin eine sehr große Verschattung, da die direkte Sonneneinstrahlung komplett entfällt. Hierdurch sehen wir auch einen erhöhten Heiz- und Strombedarf. Dies ist auch aus ökologischer Sicht nicht vertretbar.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1.1 – B1.10 verwiesen.		
		Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene Systemskizze zur Verschattung bezieht sich lediglich auf die Häuser an der Karlsruher Straße. Auf die Verschattung der Häuser im Jasminweg (westlich des Bauvorhabens) wurde gar nicht eingegangen. Gerade hier tritt vermehrt Verschattung auf, da die Vormittagssonne nicht so hoch steht.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1.1 – B1.10 verwiesen.		
		Ferner sehen wir den Grenzabstand von nur 4,20 m bei der Höhe der Neubauten als viel zu gering an.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1.1 – B1.10 verwiesen.		