

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Söllingen**

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 17.03.2023 bis einschließlich 18.04.2023 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Weiterhin waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Pfinztal abrufbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2023 und Frist bis zum 18.04.2023.

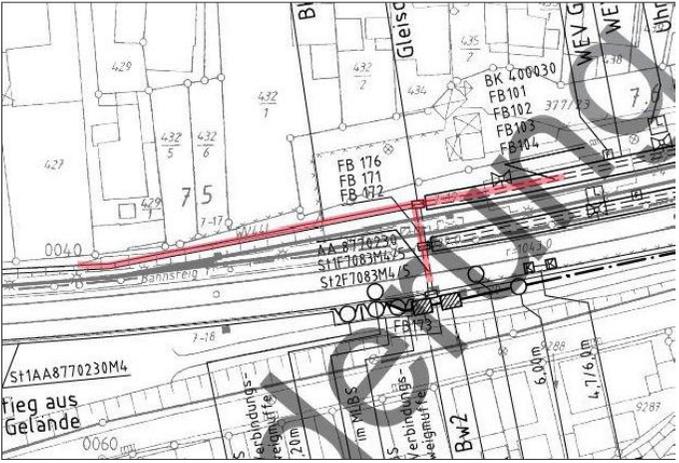
Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

**Verzeichnis der Stellungnahmen****Seite**

AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 04.04.2023) .....	1
Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 05.04.2023) .....	1
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.04.2023) .....	4
Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.03.2023) .....	5
Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben vom 21.03.2023) .....	5
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe (Schreiben vom 17.04.2023) .....	6
Landratsamt Karlsruhe (Schreiben vom 13.04.2023) .....	6
Nachbarschaftsverband Karlsruhe (Schreiben vom 16.03.2023) .....	15
Netze BW GmbH (Schreiben vom 04.04.2023) .....	15
Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Schreiben vom 08.03.2023) .....	16
Polizeipräsidium Karlsruhe (Schreiben vom 14.04.2023) .....	17
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 14.04.2023) .....	18
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 07.03.2023) .....	18
Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1 Naturschutz, Recht (Schreiben vom 10.03.2023) .....	18
Gemeinde Weingarten (Schreiben vom 07.03.2023) .....	20
Stadt Karlsruhe (Schreiben vom 16.03.2023) .....	20
Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. ....	20

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
B1.	<b>AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 04.04.2023)</b>		
B1.1.	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die AVG hat gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.</li> <li>• Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</li> <li>• Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.</li> <li>• Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei Ettlingen, Tel. 07 21 / 61 07 – 63 20, abzustimmen.</li> </ul> <p>Wir bitten um Beachtung unserer o.g. Hinweise und um Beteiligung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B2.	<b>Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 05.04.2023)</b>		
B2.1.	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 04.08.2022 mit Aktenzeichen TOEB-BW-22-136439. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.08.2022:</u>  <i>Die DB AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</i>  <i>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
B2.2.	<p><i>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</i></p> <p><i>Lagerungen von Baumaterialien und Bauabfälle entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass Baustoffe / Abfälle unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</i></p> <p><i>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</i></p> <p><i>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</i></p> <p><i>Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Durch bauliche Maßnahmen (Zaun, Leitplanke o. ä.) ist auszuschließen, dass fahrende, wendende oder parkierende Fahrzeuge auf DB Gelände gelangen können.</i></p> <p><i>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</i></p> <p><i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i></p> <p><i>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</i></p> <p><i>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
B2.3.	<p><i>Der angefragte Bereich enthält ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel und Kabel der Vodafone GmbH. Grenzabstand von &gt; 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!</i></p> <p><i>Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</i></p>	<p><i>Das Kabel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und hält darüber hinaus einen größeren Abstand zur Grenze ein.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	<p><i>Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt:</i></p>  <p><i>Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und im Grenzbereich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022020954 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:</i></p> <p><i>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Lammstraße 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</i></p> <p><i>An der Grenze zu dem geplanten Bauvorhaben liegt eine im Kabelkanal und in Betrieb befindliche Kabeltrasse (Leit- und Sicherungstechnik), die unbedingt geschützt werden muss.</i></p> <p><i>Dem Bauvorhaben bzw. der Planung kann zugestimmt werden, wenn durch das ausführende Unternehmen versichert werden kann, dass der Kabelkanal sowie die darin befindlichen Kabel unversehrt bleiben.</i></p> <p><i>Wir bitten ebenfalls zu beachten, dass zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der DB Strecke 4200 Karlsruhe – Mühlacker, Gleisanlagen der Albtal-Verkehrsgesellschaft (Strecke 9496 Grötzingen - Söllingen AVG) liegen. Bitte beteiligen Sie hierzu die AVG direkt.</i></p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
B3.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.04.2023)</b>		
B3.1.	<p>Vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Unsere Kontaktadresse lautet:          Deutsche Telekom Technik GmbH          Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe          T-NL-SW-PTI-31-Neubaugebiete@telekom.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	Für Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		
B4.	<b>Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.03.2023)</b>		
B4.1.	<p>Ihr Schreiben ist am 08.03.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.	<b>Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben vom 21.03.2023)</b>		
B5.1.	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
B6.	<b>Industrie- und Handelskammer Karlsruhe (Schreiben vom 17.04.2023)</b>		
B6.1.	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu der o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.	<b>Landratsamt Karlsruhe (Schreiben vom 13.04.2023)</b>		
B7.1.	<p><b>Stellungnahme Amt für Straßenverkehr</b></p> <p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab: Grundsätzlich bestehen gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren keinerlei Bedenken. Wir empfehlen jedoch einen Stellplatznachweis mit dem Faktor 1,5 auszuweisen um dem Parkraumbedarf Rechnung zu tragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich und gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel mit dem Faktor 1,5 ist bereits bei der Planung des Projektes Grüner Wohnen im V+E-Plan berücksichtigt. Dies entspricht auch der Behandlung diesbezüglicher Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Stellplatzschlüssel auch redaktionell in den Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen B-Plan ergänzt.</p>	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.2.	<p><b>Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb</b></p> <p>Auf die Stellungnahme vom 16.08.2022 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2022:</u> <i>Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. §6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Aus der Planzeichnung erschließt sich nicht genau die Menge des zu erwartenden Erdaushubs, deshalb weisen wir zudem darauf hin, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ab einer anfallenden Menge von 500 m<sup>3</sup> Erdaushub ein Verwertungskonzept erstellt werden muss.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.3.	<p><b>Stellungnahme Gesundheitsamt</b></p> <p>Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen möchte das Gesundheitsamt einen Hinweis aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes [1] zur Planung geben. Das Plangebiet ist stark durch Verkehrslärm belastet und die an unterschiedlichen Immissionsarten prognostizierten Beurteilungspegel des schalltechnischen Gutachtens liegen nahe oder</p>	Die hohe Belastung durch Schienenverkehrslärms ist bekannt und entspricht den im Umfeld vorhandenen Belastungen.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	<p>über der als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Lärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.</p> <p>Im Außenbereich (Balkone und Dachterrasse) wird mittels des vorgeschlagenen Lärmschutzkonzepts der gesetzlich vorgegebene Grenzwert von 63 dB zwar knapp unterschritten, Orientierungs-, sowie Immissionsrichtwerte aber immer noch teilweise überschritten. An der süd-westlichen Fassade wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum immer noch überschritten.</p> <p>In diesem Zusammenhang unser Hinweis, dass die als Gefahrenschwelle herangezogenen Lärmpegel die Leitlinienwerte der WHO um 10 bis 15 dB überschreiten und kurzfristig eine Senkung um mindestens 5 dB, mittelfristig um 10 dB (z.B. in der 16. BImSchV) im Positionspapier der LAUG gefordert wird. In diesem Zusammenhang wird die Lärmbelastung im Bereich der Planung noch deutlicher.</p> <p>Auf der zur Bahntrasse orientierten Seite des Grundstücks (Garten) liegen die Beurteilungspegel des schalltechnischen Gutachtens mit Lärmschutzkonzept im Tageszeitraum und im Bereich des Erdgeschosses mit 60-65 dB, bzw. 65-70 dB zumindest teilweise über dem gesetzlich vorgegebenen Grenzwert von 63 dB im Außenbereich. Gerade im nordwestlichen Bereich mit der höchsten Lärmbelastung (65-70 dB) ist der Spielplatz und ein Aufenthaltsbereich geplant (Pergola). Empfohlen wäre, die Lärmbelastung für diese beiden Bereiche zu verringern (weitere Lärmschutzmaßnahmen oder Verlagerung der Bereiche).</p>	<p>Durch das optimierte Lärmschutzkonzept werden für die Innenräume zumutbare Lärmbelastungen erreicht.</p> <p>Durch die Lärmsanierungsmaßnahmen der Bahn ist zukünftig mit einer spürbaren Reduzierung der Belastungen durch Schienenverkehrslärm zu rechnen.</p> <p>Die in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Isophonen mit den beschriebenen hohen Belastungen beziehen sich auf eine Höhe von 4,0 m über Gelände. Die abschirmende Wirkung der Lärmschutzanlagen ist daher nicht erkennbar. In normaler Kopfhöhe ergeben sich im Außenbereich hinter der Lärmschutzanlagen „Schallschatten“ mit deutlichen Minderungen der Lärmbelastung.</p>	
B7.4.	<p>Der auf das Plangebiet einwirkende Schienenverkehrslärm wird oft von Erschütterungen und Vibrationen begleitet, die bei der gesundheitlichen Bewertung zu berücksichtigen sind. Hierzu gibt es keine Hinweise in den Unterlagen.</p> <p>[1] Lärmschutz aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes, Länderarbeitsgruppe Umweltbezogener Gesundheitsschutz (LAUG), Februar 2022</p>	<p>Die Begründung wird bezüglich möglicher Erschütterungen und Vibrationen ergänzt.</p> <p>Durch den Bahnbetrieb kann es in den Grundstücksbereichen, welche nahe an den Schienen liegen, zu Erschütterungen und Vibrationen kommen. Die hier angestrebte Gartennutzung entspricht der in diesem Bereich vorherrschenden Nutzung der bestehenden Umgebungsbebauung. Das geplante Wohngebäude hält mindestens denselben Abstand zu Schienen der AVG und sogar einen größeren Abstand zu den Schienen der Deutschen Bahn ein, als ein Großteil der umgebenden Wohngebäude.</p>	<p><b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Erschütterungen und Vibrationen wird nicht gesehen.	
B7.5.	<p><b>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</b> Auf die Stellungnahme vom 16.08.2022 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2022:</u> <i>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Grundzüge der Planung. Eine Äußerung im Detail kann erst erfolgen, wenn die artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vorgelegt werden.</i> <i>Bei der Abstimmung des Untersuchungsumfanges im Januar 2022 stellte sich heraus, dass das Plangebiet unmittelbar vor der gutachterlichen Begehung (November 2021) vollständig gerodet wurde. Erst nach Schaffung vollendeter Tatsachen wurde eine gutachterliche Begehung im November veranlasst. Diese Vorgehensweise ist nicht zu akzeptieren.</i></p>	Der Sachverhalt der erfolgten Rodungen wird in der Begründung ergänzt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u></b>
B7.6.	<p><i>Mit der Gehölzrodung wurden mit Sicherheit Lebensraumstrukturen für Vögel entfernt. Inwieweit gebäudebrütende Arten oder Fledermausquartiere vorhanden waren, lässt sich nun nicht mehr feststellen. Es ist daher von einem entstandenen Umweltschaden und -leider nicht mehr gerichts-fest belegbaren- Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen.</i> <i>In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird dieser Sachverhalt aufgegriffen (Nr. 2.1). In der Begründung des BP fehlt jedoch ein entsprechender Hinweis (Nr. 3.1 spricht lediglich von Brachflächen, die Fotos bei Nr. 3.6 zeigen den Zustand nach Rodung).</i> <i>Neben der vorgesehenen Untersuchung der Reptilien ist daher auch eine Worst-case Betrachtung (Vögel und Fledermäuse) zwingend erforderlich, außerdem die Prüfung eines Umweltschadens.</i></p>	Die worst-case-Betrachtung wird im Rahmen der saP umgesetzt und mit den darin ermittelten Maßnahmen kompensiert.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u></b>
B7.7.	In den schriftlichen Festsetzungen sollten noch Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag bei großen Glasfassaden oder -fenstern durch Verwendung entsprechend für Vögel erkennbare Glasscheiben ergänzt werden.	Auch ein möglicherweise aufgetretener Umweltschaden kann damit als kompensiert gelten – die Möglichkeit einer weitergehenden Prüfung eines Umweltschadens wird nicht gesehen. Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag werden ergänzt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u></b>
B7.8.	Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen ist folgendes zu beachten: <u>Außenbeleuchtung</u>	Durch die ohnehin geltende Notwendigkeit bzgl. dem Bau nach Stand der Technik sind Lampen insektenfreundlich zu gestalten. Der Hinweis zur	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	Es ist darauf zu achten, dass die verwendeten Leuchtgehäuse eine Temperatur von maximal 40 °C nicht überschreiten. Außerdem ist die Beleuchtung so anzubringen, dass an der Fassade befestigte Fledermausquartiere nicht beleuchtet werden.	Temperatur wird redaktionell in Festsetzung 8.4 aufgenommen.  Festsetzung 8.4 (3) lautet bereits: <i>Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).</i> Hier wird redaktionell ergänzt, dass auch Fledermausquartiere nicht beleuchtet werden dürfen, was ohnehin bereits gelten würde.	
B7.9.	<u>Ausgleich Fledermäuse</u> Es sind die per Mail mit dem Planungsbüro abgestimmten Fledermauskästen zu verwenden. In den Planunterlagen ist das noch nicht auf dem aktuellen Stand.	Die Festsetzung wird, wie bereits vorab mit der UNB besprochen, hinsichtlich des aktuellen Standes redaktionell angepasst.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.10.	<u>Pflanzliste</u> Eine Pflanzliste (Textlichen Teil Kapitel 8.9, 8.10 und 9) aus der die Arten für die Fassaden- bzw. Dachbegrünung sowie für Baumpflanzungen fehlt. Diese ist nachzureichen.	Der Hinweis auf eine Pflanzliste war ein redaktioneller Fehler, der behoben wird. Die bestehenden Festsetzungen sind ausreichend hinsichtlich der festgesetzten Bepflanzungen und ermöglichen Anpassungen an zukünftige Klimaverhältnisse.	<b><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></b>
B7.11.	<b>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer und Abwasser</b> <u>Abwasser</u> Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) ergänzt werden. Das Entwässerungskonzept sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden, um entsprechende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen umsetzen zu können.	Die Begründung wird um Angaben zur vorhandenen Kanalisation ergänzt. In der Wesebachstraße liegt lediglich ein Mischwasserkanal. Das Entwässerungskonzept wird bei folgenden Planungsschritten berücksichtigt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.12.	<u>Immissionsschutz</u> In den Planunterlagen ist eine schalltechnische Untersuchung, erstellt von der Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG am 15.12.2022, enthalten, welche eine Betrachtung des Verkehrslärmes beinhaltet. Ausführungen zu Verkehrslärm wurden von uns nicht auf Plausibilität geprüft.	Die beschriebenen Betriebe befinden sich alle in unmittelbarem Umfeld von vorhandener Wohnbebauung. Die Betriebszeiten sind im Sinne der TA-	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	Die Einschätzung in der schalltechnischen Untersuchung, dass im Umfeld des Bebauungsgebietes keine maßgebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht, ist nicht näher begründet und damit nicht nachvollziehbar. Aufbauend auf den tatsächlichen Vorortbegebenheiten befindet sich in direktem Umfeld des Bebauungsgebietes eine Bäckerei (Entfernung ca. 15 m - 20 m), eine Hufschmiede (Entfernung ca. 25 m - 30 m) sowie ein Meisterfachbetrieb Elektroinstallation (Entfernung ca. 35 m - 40 m). Insbesondere die Fahrzeuggeräusche der An- und Ablieferungen des Bäckereigewerbes im Nachtzeitraum können zu einer Überschreitung der max. zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen nach Ziffer 6.1 der TA Lärm führen. Eine Berücksichtigung dieser Lärmemissionen (oder eine Aussage über deren Vorhandensein) ist aus der Schalltechnischen Untersuchung nicht eindeutig ersichtlich.	Lärm jeweils nur im Tageszeitraum, bzw. eine achtstündige Nachtruhe ist gewährleistet. Eine das Wohnen wesentlich störende Belastung geht von den Betrieben nicht aus. Das Schallgutachten wird dahingehend redaktionell ergänzt.	
B7.13.	Da die Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung des Anlagenlärms (Tiefgarage und Anwohnerstellplätze) der geplanten Wohnbebauung für den Nachtzeitraum an einer zur Wesebachstraße ausgerichteten Fassade eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1 dB(A) aufweist, wird empfohlen die in der Schalltechnische Untersuchung aufgeführten baulichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Installationen bzgl. der Tiefgarage (z.B. Überfahrrinnen, Eingangstor o.ä.) nach dem Stand der Technik und hinsichtlich einer max. lärmminimierenden Nutzung verwendet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.14.	Überdies weisen wir darauf hin, dass aus den Unterlagen nicht hervorging, wie das geplante Gebäude beheizt werden soll. Sofern hierfür Wärmepumpen eingesetzt werden sollen, fallen diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm und fehlen somit in der Schallausbreitungsberechnung. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist die Beheizung des Gebäudes darzustellen und deren Schall-Emissionen zu beurteilen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.15.	<p><b>Stellungnahme Baurechtsamt</b></p> <p><u>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u></p> <p>1.1 Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB § 12 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt		
B7.16.	<u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> Allgemein: Hinweis: Externe Ausgleichsflächen sind in der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage zu benennen (Flst.Nr. ), die Lage genau zu beschreiben und auch bildlich darzustellen, da ansonsten die vom Gesetzgeber geforderte „Anstoßfunktion“ nicht erreicht wird. Die Ausgleichsflächen gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wird dies nicht gemacht, stellt dies einen beachtlichen Verfahrensfehler dar (Urteil VGH B-W v. 24.02.21, 5 S 2159 18). Auch bei der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan muss auf die externen Ausgleichsflächen hingewiesen werden.	Externe Maßnahmenflächen werden dargestellt und benannt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.17.	Zur Begründung: Die Dachform dient nicht als Kriterium bei der Prüfung, ob sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und kann nicht als Begründung herangezogen werden. Grundsätzlich sind auch wir der Ansicht, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Wie empfehlen jedoch, die Begründung nicht auf die abweichende Dachform, sondern auf andere Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise oder zu überbauende Grundstücksfläche zu stützen.	Die Begründung wird redaktionell angepasst.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.18.	Hinweis: Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht detailliert genug, um ihn aus baugenehmigungsrechtlicher Sicht abschließend prüfen zu können. Daraus könnten sich Rückfragen und Verzögerungen bei der Prüfung und Genehmigung des Bauantrags ergeben. Wir empfehlen deshalb grundsätzlich – soweit vorliegend – bereits dem Bebauungsplan die konkreten Baupläne anzufügen.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend detailliert. Es ist zu beachten, dass im Vorblatt zum V+E-Plan folgende Formulierung enthalten ist: „Maßgeblich sind die Außenkubaturen des Hauptgebäudes. Zusätzlich gelten die rot eingetragenen Angaben zu Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Glaswand)“ So ist beispielsweise eine Änderung der Inneren Aufteilung des Gebäudes möglich, ohne hierfür den Bebauungsplan ändern zu müssen.	<b><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		Für den Bauantrag selbst werden selbstverständlich detailliertere Pläne eingereicht.	
B7.19.	<p>Insbesondere wären folgende Punkte bei einem Bauantrag zu hinterfragen: Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Planzeichen zur Trennung unterschiedlicher Gebäudehöhen entspricht nicht der PlanZV (Knödellinie). Zwar bestehen für die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans keine formale Bindung an den Katalog des § 9 oder auf inhaltliche und textliche Regelungen entsprechend der BauNVO und PlanZV, wir empfehlen dennoch die Anwendung der gebräuchlichen Planzeichen.</li> </ul>	Die Trennung der Gebäudehöhen unterteilt hier nicht ein Baugebiet, sondern ein Baufenster. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird daher das abweichende Planzeichen verwendet.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
B7.20.	<ul style="list-style-type: none"> <li>In der Nutzungsschablone wird keine Gebietsart ausgewiesen (bspw. „WA“, „MI“ oder „SO“; anstatt „Generationenübergreifendes Wohnen“.</li> </ul>	In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ausweisung einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, ist hier vielmehr die gewählte Ausweisung zielführend.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.21.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Baufenster für die Tiefgarage überlagert sich südlich missverständlich mit der Baugrenze. Da eine TG auch innerhalb der Baugrenze zulässig ist, würde hier eine missverständliche Abgrenzung erfolgen.</li> </ul>	Eine missverständliche Abgrenzung wird hier nicht gesehen. Eine Tiefgarage ist sowohl im Baufenster als auch in der Fläche für Tiefgaragen zulässig. Sonstige Bauwerke sind jedoch nur innerhalb des Baufensters zulässig.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
B7.22.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Flachdach sollte noch mit einer maximalen Dachneigung näher definiert werden.</li> </ul>	Die Definition des Flachdaches wird redaktionell angepasst (0°-8°)	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.23.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Maßketten für das Baufenster sind unvollständig (Versprünge, Breiten, ...).</li> </ul>	Die Maßketten werden ergänzt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.24.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Maßketten für das TG-Fenster fehlen.</li> </ul>	Die Maßketten für das TG-Fenster sind vollständig enthalten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
B7.25.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Größe des Kinderspielplatzes ist nicht mit einem Flächenmaß ausgewiesen. Gem. § 1 der Ausführungsverordnung zur LBO wäre bei 14 geplanten Wohnungen eine Fläche von mindestens 38 m<sup>2</sup> erforderlich.</li> </ul>	Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend detailliert. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></b>
B7.26.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Üblicherweise wird in Gebäuden, die ganz oder teilweise barrierefrei sind, der Bewegungsradius von 1,5 m eingezeichnet. Diese bildliche Darstellung der Barrierefreiheit fehlt in den Plänen und sollte ergänzt werden.</li> </ul>	Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend detailliert. Die Anregung wird jedoch zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></b>
B7.27.	<p>Textlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird keine Gebietsart ausgewiesen (bspw. „WA“ oder „SO“). Der Verweis auf die §§ 1-15 BauNVO ist verwirrend und sollte konkretisiert werden (Entscheidung für eine Gebietsart). Wie soll hier beispielsweise mit freiberuflich Tätigen verfahren werden?</li> </ul>	Der Geltungsbereich ist umgeben von mischgebietstypischen Nutzungen und ist im FNP als Mischbaufläche ausgewiesen. Daher wird auch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung redaktionell dahingehend aktualisiert, dass die Zulässigkeit von Räumen für freiberufliche Tätigkeiten wie in einem Mischgebiet zu beurteilen ist.	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.28.	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.2 (2) Der Begriff "Bauland" ist unbestimmt und widerspricht der üblicherweise heranzuziehenden MGF. Es wird empfohlen die entsprechende Bezugsfläche grafisch eindeutig fest-zulegen oder wie gebräuchlich auf die MGF abzustellen.</li> </ul>	Der Begriff „Bauland“ wird ersetzt durch „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>
B7.29.	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.3 (1) Es empfiehlt sich, den notwendigen Rücksprung des Staffelgeschosses zu definieren.</li> </ul>	Der Rücksprung ist über den V+E-Plan definiert, da er zu den „Außenkubaturen des Hauptgebäudes“ gehört, welche laut Deckplatt zum V+E-Plan maßgeblich sind.	<b><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></b>
B7.30.	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. (1) Für die südliche Grundstücksgrenze wird explizit die abweichende Bauweise festgesetzt, soll dann also im Umkehrschluss ansonsten die offene Bauweise gelten? Dies wäre zu konkretisieren.</li> </ul>	Die abweichende Bauweise gilt für das gesamte Baugrundstück. Sie ist definiert „ <i>abweichende Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebau-</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		<p><i>ung an der südlichen Grundstücksgrenze gemäß Lage des Baufensters.“</i></p> <p>Diese Festsetzung ist eher eine Klarstellung, dass im südlichen Bereich an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Ansonsten ist die Bauweise aus dem V+E-Plan ersichtlich, welcher Bestand der Satzung ist.</p>	
B7.31.	<ul style="list-style-type: none"> <li>4. (2) Erstreckt sich die Zulässigkeit für Garagen und Carports auch auf das TG-Fenster („sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig...“)?</li> </ul>	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist lediglich die Fläche innerhalb des Baufensters. Dies geht auch aus Festsetzung 4 (1) hervor:</p> <p><i>„Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.“</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.32.	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Solche Festsetzungen sind eher unüblich, da Abstandsflächen nach § 5 LBO eine direkt nachbarschützende Funktion haben. Die Regelung erfasst eventuell nicht alle abstandsflächenrelevanten Bauteile bzw. bauliche Anlagen (Lärmschutzwand, Abstellraum KiWa, Vordach, TG&gt;1m ü. GOK. Wir empfehlen, das Maß für die Unterschreitung vorzugeben und sie zu begründen (grundsätzlich Interessenabwägung, wenn die Abstandsflächen unterschritten werden sollen).</li> </ul>	<p>Die Festsetzung inklusive ihrer Begründung wird, um Missverständnisse zu verhindern, redaktionell angepasst:</p> <p><u><i>„Die in § 5 und § 6 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dürfen durch bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters sowie der Fläche für Tiefgaragen unterschritten werden.“</i></u></p> <p>In Kombination mit den festgesetzten Höhen und dem V+E-Plan ist das Maß für die Unterschreitung somit eindeutig definiert</p> <p>Die Lärmschutzwand gehört zu den Zu den baulichen Anlagen, welche laut Deckplatt zum V+E-Plan maßgeblich sind. Ihre Stellung ist somit im Bebauungsplan fix definiert. Unterschritten der Nachbarn bezüglich der</p>	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></b>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
		Zustimmung Stellung der Lärmschutz- wand sind ebenfalls auf dem Deck- blatt zum V+E-Plan enthalten.	
B7.33.	Zu den örtlichen Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1. Wir empfehlen die maximal zulässige Dachneigung für das Flachdach zu ergänzen.</li> </ul>	Die Definition des Flachdaches wird redaktionell angepasst (0°-8°)	<b><u>Der Anregung wird wie nebenstehend ge- folgt.</u></b>
B7.34.	Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden nicht geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen.
B8.	<b>Nachbarschaftsverband Karlsruhe (Schreiben vom 16.03.2023)</b>		
B8.1.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Mehrgenerationenhaus in der We- sebachstraße im Stadtteil Söllingen geschaffen werden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt auf der Fläche bestehende gemischte Baufläche dar. Die Planungen sind aus dem Flächennutzungs- plan entwickelt. Die Planungsstelle hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen.
B9.	<b>Netze BW GmbH (Schreiben vom 04.04.2023)</b>		
B9.1.	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversor- gung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag: Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehen- den Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist (z.B. die Errichtung einer Ortsnetzstation oder Erweiterung des Bestandsnetzes), kann erst festgelegt werden, wenn der zusätzliche elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Der Platzbedarf einer Ortsnetzstation beträgt 5,5m x 5,5m, sie muss direkten Zugang bzw. An- schluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungs- raum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksich- tigt.	Wird zur Kenntnis ge- nommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	<p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Ansprechpartner Netze BW, Projektierung: Herr Kharroubi Mail. w.kharroubi@netze-bw.de Tel. +49 175 3441010</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Anlage 1:</u> Bestandsplan Telekommunikation <u>Anlage 2:</u> Bestandsplan Strom</p>		
B10.	<b>Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Schreiben vom 08.03.2023)</b>		
B10.1.	<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zum Verfahren haben wir bereits am 19.07.2022 Stellung genommen. Es haben sich für uns keine weiteren zu berücksichtigenden Punkte ergeben.</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	<p><u>Stellungnahme vom 19.07.2022:</u>  Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.  Im Bereich der Wesebachstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.  Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de  Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10 cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN  E-Mail: <a href="mailto:NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de">NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de</a>  Tel. Nr: 07243 3427-272  rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.  Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).  Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.  Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.  Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B11.	<b>Polizeipräsidium Karlsruhe (Schreiben vom 14.04.2023)</b>		
B11.1.	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“, Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen, keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	Hinsichtlich dem Anschluss der geplanten Tiefgarage an den öffentlichen Verkehrsraum wird auf die Vorgaben der §§ 2 und 3 der Garagenverordnung Baden-Württemberg (GaVO) hingewiesen.		
B12.	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 14.04.2023)</b>		
B12.1.	Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 3. August 2022 Stellung genommen haben. Unsererseits haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der vorliegenden Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.2.	<u>Stellungnahme vom 03.08.2022:</u> <i>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 05.07.2022. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet mit der Flurstück Nr. 432/1 umfasst eine Fläche von ca. 1.474 m<sup>2</sup> und befindet sich im Zentrum des Ortsteils Söllingen. Die betreffende Fläche wurde bereits baulich genutzt, liegt derzeit aber größtenteils brach. Sie grenzt östlich an eine SBahn-Trasse und nördlich, sowie südlich an bereits bestehende Wohnbebauung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischbebauung fest. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B13.	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 07.03.2023)</b>		
B13.1.	Der Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ tangiert lediglich die Gemeindestraße „Wesebachstraße“, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen. Aus diesem Grund bestehen von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B14.	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55b1 Naturschutz, Recht (Schreiben vom 10.03.2023)</b>		
B14.1.	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 07.03.2023 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p> <p><u>Anlage 1</u>: Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p>		

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
G1.	<b>Gemeinde Weingarten (Schreiben vom 07.03.2023)</b>		
G1.1.	Nach Prüfung der Unterlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
G2.	<b>Stadt Karlsruhe (Schreiben vom 16.03.2023)</b>		
G2.1.	Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt. Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1.	<b>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.</b>		