

Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen

Bebauungsplan „Obere Au“, 2. Änderung

- Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange -

Synopse

19.12.2023

Inhaltsverzeichnis:

Behörden:	Seite
AVG	3
Deutsche Bahn AG	3
Gemeinde Weingarten	3
Handwerkskammer Karlsruhe	3
LRA Karlsruhe	3
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	4
Netze Südwest	5
Netze-BW	6
Polizeipräsidium	8
Vodafone	8
Öffentlichkeit:	9

Sachstand

Die öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Es sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	AVG	vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat hierzu keine Einwände.	Kenntnisnahme.	
2	Deutsche Bahn AG	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH sowie der DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.</p> <p>Gegen die o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Au“ geben wir aus immobilienwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich der TöB Belange folgenden Hinweis.</p> <p>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. 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter D – Hinweise wie folgt aufgenommen:</p> <p>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. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen der Deutsche Bahn AG 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.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind <i>erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren</i> auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	
3	Gemeinde Weingarten	nach Prüfung der Unterlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) berührt.	Kenntnisnahme.	
4	Handwerkskammer Karlsruhe	vielen Dank für die Übersendung der oben genannten Unterlagen. Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.	
5	LRA Karlsruhe	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz – Angesichts der Stellungnahme der Naturschutzbehörde vom 14.07.2020 ist keine erneute Stellungnahme erforderlich. Es wird lediglich gebeten sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlich empfohlenen Maßnahmen und die Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen bei Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.	Kenntnisnahme.	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe Nach 3 § Abs: 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die vorgesehenen Fahrwege sind für die Abfallsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert. Die Abfälle sind an der Durchgangsstraße bereit zu stellen. Wir bitten bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der 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. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhter Belastung nach §12 Abs. 10 BBodSchV. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter D – Hinweise aufgenommen.</p>	
		<p>Stellungnahme Baurechtsamt Allgemeine Hinweise: Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden. Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) darauf hin. Auf die §§ 3 Abs. 2 Satz 1 (Auslegung umweltbezogener Stellungnahmen) 4 a Abs. 4 (Internet, zentrales Internetportal) und 10 a Abs. 2 BauGB (Einstellung des wirksamen BPs ins Internet, zentrales Internetportal) wird vorsorglich hingewiesen. Zu den Hinweisen im Bebauungsplan: Wir regen nochmals an hier die Beschränkung der Anlieferungszeiten (6.00 bis 22.00 Uhr) aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter D – Hinweise aufgenommen.</p>	
		<p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser und Industrieabwasser/AwSv und der Kreisbrandmeister haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
6	Nachbarschaftsverband Karlsruhe	<p>Sie beabsichtigen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Obere Au" in Berghausen das Baurecht für den Neubau des Martinshauses zu schaffen. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im betroffenen Bereich eine "Wohnbaufläche" sowie entlang der Bundesstraße B10 in geringfügigem Maß "Gemischte Baufläche" dar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege einer Berichtigung geändert werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplanes beschlossen ist Wir werden die Darstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Beschluss der Verbandsversammlung des NVK von "Wohnbaufläche" und "Gemischter Baufläche" in eine "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung zu gegebener Zeit berichtigen</p>		
7	Netze Südwest	<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren. Zum Verfahren haben wir bereits am 22.06.2020 Stellung genommen. Es haben sich für uns keine weiteren zu berücksichtigenden Punkte ergeben.</p>	Kenntnisnahme.	
		<p>Stellungnahme vom 22.06.2020</p> <p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümergelegt wurden Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die</p> <p>Netze- Gesellschaft Südwest mbH. Technischer Service TSN Email: TSN Anschluss NetzthemenOnetze-suedwest.de Tel, Nr. 07243/216-272</p> <p>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>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 diese mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenersatzregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw, neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich, eine Entscheidung über den Ausbau kann je-</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter D – Hinweise aufgenommen.</p>	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>doch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>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.</p> <p>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>		
8	Netze-BW	<p>Die uns mit Ihrem Schreiben vom 12. Juli 2021 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unsere bisherigen Stellungnahmen vom 28.07.2020 haben weiterhin Gültigkeit. - Derzeit wird der Bereich von der Fremdstation „Mädchenheim“ versorgt. - Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist vermutlich eine neue Umspannstation (Fremdstation oder Ortsnetzstation) erforderlich - Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann jedoch erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist. - Für die Errichtung einer Ortsnetz-Umspannstation ist ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m notwendig. Die Umspannstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. <p>Wir bitten Sie, einen entsprechenden großen Platz im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Verlegung von Kabelleitungen zur Anbindung der Station ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen. - Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email: g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Es handelt sich hier um die 2. Änderung des Angebotsbebauungsplans, damit Gebäude des Martinshauses neu errichtet werden können. Leistungsbedarf und die genaue Verortung der Trafo-Station im / am Gebäude stehen noch nicht fest. Deshalb kann die Lage im Angebotsbebauungsplan nicht verortet werden. Die Hinweise zu den Anforderungen werden in den Bebauungsplan unter D – Hinweise aufgenommen.</p>	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>- Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die Verlegung von Kabelleitungen zur Anbindung der Station ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.</p> <p>- Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 /180-372, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Desweiteren gilt die im Juli 2020 von uns abgegebene Stellungnahme weiterhin.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p> <p>Anlagen: - Bestandsplanauszug</p>		
		<p>Stellungnahme vom Juli 2020 die uns mit Ihrem Schreiben vom 22. Juni 2020 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p>- Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>- Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>- Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</p> <p>- Im geplanten Baugebietsbereich befindet sich die Kundenstation UST Mädchenheim.</p> <p>- Wir bitten zu prüfen, ob diese weiterhin benötigt wird. Sollte eine neue Ortsnetzstation benötigt werden, benötigen wir hierzu einen neuen Stationsplatz. Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, für die Errichtung einer Umspannstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Plan aufzunehmen. Die Umspannstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>- Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan unter D – Hinweise aufgenommen.</p>	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Für die Verlegung von Kabelleitungen zur Anbindung der Station ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.</p> <p>- Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email: g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>- Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Baubeginn rechtzeitig zukommen zu lassen.</p> <p>i Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alle erforderliche abzusprechen, Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 / 180-372, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>anbei der Bestands-Planauszug</p> <p>- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>		
9	Polizeipräsidium Karlsruhe	zu der 2. Änderung des Bebauungsplans "Obere Au", OT Berghausen, verweisen wir auf die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Karlsruhe vom 22.06.2020.	Kenntnisnahme.	
		<p>Stellungnahme aus 2020</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>1. Verkehrspolizeilich - Keine Bedenken</p> <p>2. Kriminalpolizeilich - Keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme.	
10	Vodafone	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 19.06.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.	
		Stellungnahme aus 2020 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.	

19.12.2023

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	----------------	----------	------------------------------	--------------------

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.