

Bebauungsplan „Rathausplatz Spielberg“, Gemeinde Karlsbad, OT Spielberg

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.

11.01.2019

	Stellungnahmen	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
01	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2- Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, mit Schreiben vom 07.12.2018</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Im nördlichen Bereich des Rathausplatzes in Spielberg soll auf einem derzeitigen Gartengrundstück die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest.</p> <p>Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
02	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, mit Schreiben vom 31.10.2018</p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
03	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 09.11.2018</p> <p>Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Spielbergs (MA1; Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt (KD nach § 2 DSchG) ist zu rechnen. An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese ist ggf. mit Auflagen zu versehen (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle</p>	<p>Der Hinweis auf mögliche Überreste aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt und den daraus abgeleiteten Prüffall auf KD nach § 2 DSchG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ebenfalls wird die Notwendigkeit einer denkmal-</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Ausgenommen davon sind derzeit Bauvorhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und LAD abzuschließen. In der Regel kann der Grabungsbedarf im Vorfeld mittels archäologischer Sondagen geklärt werden. Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.</p>	<p>rechtlichen Genehmigung nach § 8 DSchG in die Hinweise aufgenommen. Vertraglichen Vereinbarungen zwischen Bauherren und Denkmalbehörde können bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren geschlossen werden, unabhängig vom Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.</p>	Kenntnisnahme
04	<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein, mit Schreiben vom 19.11.2018</p> <p>für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren danke wir Ihnen und geben folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Vorgesehen ist im Geltungsbereich (ca. 0,14 ha) die Schaffung von einer Wohnbebauung. Der Bereich liegt in der Raumnutzungskarte in einer bestehenden Siedlungsfläche. Im Flächennutzungsplan ist dort eine gemischte Baufläche dargestellt. Regionalplanerische Belange werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme	-
05	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe, mit Schreiben vom 03.12.2018</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Rathausplatz Spielberg“ nach § 13b BauGB.</p> <p>Auf einer Fläche von ca. 1.400 m², östlich des Rathausplatzes im Karlsbader Stadtteil Spielberg, soll im Sinne der Innenentwicklung Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden. Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und formal dem Außenbereich zuzuordnen.</p> <p>Wie in Kapitel 4 der Begründung beschrieben, ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2010, 5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) als gemischte Baufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	- - -

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
06	<p>Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt, mit Schreiben vom 30.11.2018</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:</p>		
06a	<p>Kreisbrandmeister</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.</p> <p>Art der Vorgabe: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben sind im Rahmen der Hochbauplanung und der Bauausführung zu berücksichtigen. Auf den Bebauungsplan als solchen haben sie keine Auswirkungen.</p>	- Kenntnisnahme
06b	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bestehen seitens unseres Amtes aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden.</p>	<p>Geltende Rechtsverordnungen und Normen sind sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.</p>	Kenntnisnahme

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
06c	<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Die Festsetzung, unbebaute Flächen als Grün-/Gartenflächen anzulegen, wird begrüßt, da so ökologisch tote Steinwüsten vermieden werden.</p> <p>Die Festsetzung 7.2 zur Bepflanzung sollte noch konkretisiert werden: Es sollte eine 3-5-zeilige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen lt. Pflanzliste mit eingestreuten Bäumen 2. Ordnung vorgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Die formulierte Festsetzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen wird im vorliegenden Fall für ausreichend gehalten, da auf den angrenzenden Grundstücken nach Norden klassische Hausgärten mit entsprechenden Grünstrukturen anschließen. Unabhängig davon steht es dem Eigentümer frei, dort eine dichtere Bepflanzung vorzunehmen.</p>	<p>- -</p> <p>Keine Berücksichtigung</p>
06d	<p>Baurechtsamt Art der Vorgabe</p> <p>Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 1 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Natura 2000-Gebiete, keine Störfallrelevanz, Einleitung bis 31.12.19, Satzungsbeschluss bis 31.12.2021, Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.</p> <p>Rechtsgrundlage § 13b BauGB</p> <p><u>Bedenken und Anregungen:</u></p> <p>Zur Begründung</p> <p>Zu Ziffer 4.4: Der Flächennutzungsplan ist u.E. im Wege der Berichtigung anzupassen, da der FNP des NVK hier gemischte Baufläche ausweist. Wir gehen davon aus, dass der NVK am Verfahren beteiligt wird.</p> <p>Wir regen an bei Verfahren nach § 13a/b einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein beschleunigtes Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Nachbarschaftsverband wurde gehört, siehe Ziffer 05 der Abwägung. Nach Auffassung des NVK ist die Planung aus dem FNP entwickelt, so dass keine Berichtigung im FNP erforderlich wird.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Zur Satzung: Unter § 2 der Bestandteile der Satzung müssen genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bebauungsplan mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen b. Örtliche Bauvorschriften <p>Zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen: Zu 6.2: die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Ausführung ist eine örtliche Bauvorschrift.</p> <p>Zu den örtlichen Bauvorschriften: Zu 3.: Diese Festsetzung ist nicht zulässig, da so der Erstbauende unzulässige Vorgaben/Einschränkungen für den Zweitbauenden vorgibt.</p>	<p>Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine gestalterische Bauvorschrift, sondern um eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p> <p>Die Festsetzung wurde konkretisiert, so dass gleiche Vorgaben gelten.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>
06e	<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser</p> <p><u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets. Die Rechtsverordnung vom 10.11.2005 ist zu beachten. - Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen. <p><u>Abwasser</u></p> <p>Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von</p>	<p>Die Informationen werden in die Hinweise Ziffer 5.0 aufgenommen.</p> <p>Die anzutreffenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung in der Regel nicht zu. Ein Trennsystem, an welches angeschlossen werden könnte, ist nicht vorhanden und wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zu erstellen. Das Grundstück soll deshalb an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden.</p>	<p>Berücksichtigung in den Hinweisen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.</p> <p>Es sollte im Vorfeld geprüft sein ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.</p>		
06f	<p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Immissionsschutz-, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	Kenntnisnahme	-
07	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, per E-Mail vom 05.12.2018</p> <p>seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe, FES Einsatz – SB Verkehr, bestehen zu dem o.a. Bebauungsplan keine Bedenken oder weitere Anregungen.</p>	Kenntnisnahme	-
08	<p>AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, mit Schreiben vom 12.11.2018</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde und teilen Ihnen in Abstimmung mit dem KVV mit, dass wir von der Planung nicht betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme	-
09	<p>unitymedia BW GmbH, mit Schreiben vom 22.11.2018</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme	-
10	<p>Netze BW</p> <p>die uns mit Ihrem E-Mail/ Schreiben vom 25. Oktober. 2018 zugeschickten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p><u>Stromversorgung</u></p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV- Ortsnetz erfolgen. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.</p>	Kenntnisnahme	-

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes für das geplante Bauvorhaben, kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.</p> <p>Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Aus dem beigefügten Plan (Maßstab 1:500) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Heneka unter der Rufnummer 07243 / 180-368, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung 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>Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386 Fax.(07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, eine Überbauung der Leitungen oder eine Umlegung sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Die Annahme ist richtig.</p> <p>Die Gemeinde wird die Baumaßnahme rechtzeitig koordinieren.</p> <p>Die beauftragten Baufirmen werden auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
11	<p>Gemeinde Straubenhardt, mit Schreiben vom 12.11.2018</p> <p>Die Belange der Gemeinde Straubenhardt werden nicht berührt. Hinsichtlich der Entwurfsplanung hat die Gemeinde Straubenhardt keine Bedenken und wünscht für das weitere Verfahren gutes Gelingen.</p>	Kenntnisnahme	-

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
12	<p>Gemeinde Keltern, mit Schreiben vom 29.10.2018</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 26.10.2018 und im Zuge der Möglichkeit der Beteiligung des im Betreff genannten Verfahrens, ist die gemeine Keltern vom Vorhaben nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken anmelden. Von einer weiteren Beteiligung Kelterns können Sie absehen.</p>	Kenntnisnahme	-
13	<p>Stadt Karlsruhe, mit Schreiben vom 03.12.2018</p> <p>Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Karlsruhe keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.</p>	Kenntnisnahme	-
14	<p>Gemeinde Remchingen, mit Schreiben vom 08.11.2018</p> <p>die Interessen der Gemeinde Remchingen werden nicht tangiert und somit erhebt die Gemeinde Remchingen keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplans.</p> <p>Wir begrüßen die Bestrebung der Gemeinde Karlsbad bei der Innenentwicklung und wünschen für das weitere Planungsverfahren viel Erfolg.</p>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	- -