Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Am Talberg 18

Synopse

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisierung.....	2
2	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH.....	2
3	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	2
4	Gemeindeverwaltung Pfinztal, Bau- und Umweltamt.....	2
5	Polizeipräsidium Karlsruhe.....	2
6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.....	3
7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe.....	3
8	BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., LNV Baden-Württemberg e.V., NABU Landesverband Baden-Württemberg e.V.....	3
9	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt.....	4
10	Landratsamt Karlsruhe, Forstamt.....	7

1	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisierung Schreiben vom 12.06.2023	Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 07.12.2022 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden zu unserer vollen Zufriedenheit berücksichtigt und in der Synopse dargestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH Schreiben vom 14.06.2023	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplan. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 21.06.2023	Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten wegen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen. Das sollte aber selbstverständlich sein vor der Ausführung des Neubaus (Leitungserkundigungspflicht des Bauherrn bzw. beauftragten Ing.Büros). Zwecks Versorgung des Neubaus falls die AWO das beauftragt wäre folgende Daten interessant: – Anzahl der benötigten neuen Hausanschlüsse – Anzahl der zusätzlichen WE bzw. GE Bitte deshalb um Rückmeldung.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Leitungserkundigungspflicht ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Die Anzahl der benötigten neuen Hausanschlüsse und die Anzahl der zusätzlichen WE bzw. GE wird, falls die AWO das beauftragt, im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Fachplaner TGA-ELT kommuniziert und koordiniert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Gemeindeverwaltung Pfinztal, Bau- und Umweltamt Schreiben vom 27.06.2023	Nach Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass Belange der Gemeinde Pfinztal nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 07.07.2023	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zum dem Bebauungsplan „Am Talberg 18-AWO“, Gemeinde Karlsbad, keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 10.07.2023	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.	
7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe Schreiben vom 10.07.2023	Von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Amt Karlsruhe werden keine Einwendungen erhoben. Es sind keine Grundstücke, die im Eigentum der Liegenschaftsverwaltung stehen, unmittelbar vom Vorhaben betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V. LNV Baden- Württemberg e.V. NABU Landesverband Baden-Württemberg e.V. Schreiben vom 12.07.2023	<p>Im Hinblick auf die Artausstattung sei auf die ersten Stellungnahme des NABU Karlsbad/Waldbrunn verwiesen, in der relevante Arten aufgezählt wurden, die von dem Vorhaben betroffen sein werden, so z.B. Wendehals, Grauspecht, Schwarzspecht, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Neuntöter, Grauschnäpper.</p> <p>Das Bauvorhaben würde beide Lebensräume massiv beeinträchtigen. Nebst dem Bau selbst müsste auch die Zufahrtsstraße erweitert und vergrößert werden, was wieder Streuobstwiesen zerstören würde.</p> <p>Weiterhin wären neue Parkflächen nötig denn die vorhandenen reichen bereits jetzt nicht mehr aus >> weitere Bodenversiegelung und Zerstörung von wertvollem Streuobstlebensraum.</p> <p>Außerdem ist dann eine bauliche Situation geschaffen die eine Vorlage für ein weiteres Baugebiet, nämlich zwischen dem Ort Spielberg und dem AWO Heim, darstellt. In diesem Gebiet würde großflächig alter Streuobstbestand verloren gehen.</p> <p>Ebenso sei auf die in der Stellungnahme von BUND und LNV zur FNP-Änderung bereits beschriebenen Konflikte hingewiesen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich zur zulässigen Nutzungsfläche im FNP erweitert sich zum ersten Mal nach Süden in den Wiesenbereich. Das gilt es zwingend zu vermeiden. Es sprechen einige konkrete Punkte gegen eine solche bauliche Erweiterung: So sind die Wiesen unmittelbar angrenzend an den Feldweg bzw. der Zufahrt zur AWO als FFH-Mähwiesen kartiert (siehe Kartendienst der LUBW; Ausschnitt der Kartierung der FFH-Wiesen). Weiter greift die Erweiterung in einen zwar locker bestockten Streuobstbestand ein. Nach § 33 Landesnaturschutzgesetz von Baden-Württemberg stehen Streuobstwiesen ab einer bestimmten Größe automatisch unter Schutz</p>	<p>Die genannten Arten sind nicht betroffen und kommen im Plangebiet nicht vor (siehe Fachbeitrag Artenschutz).</p> <p>Das Bauvorhaben beansprucht weder Wald noch Streuobstbestände. Die Zufahrtsstraße liegt außer des Geltungsbereiches.</p> <p>Ein Ausbau der Zufahrtsstraße, neue Parkflächen und ein weiteres Baugebiet sind ist nicht vorgesehen bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Zur FNP-Änderung hat der NVK ein eigenes Verfahren mit Umweltbericht durchgeführt.</p> <p>Die FNP-Änderung sieht keine Erweiterung nach Süden in den Wiesenbereich und Streuobstbestand vor. Es wurde nur die Zweckbestimmung der bestehenden Sonderbaufläche geändert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	

9	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt Schreiben vom 12.07.2023	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</p> <p>Die Maßnahmen V 1 bis V 5 der saP resultieren aus den rechtlichen Anforderungen der §§ 44 BNatSchG und 21 NatSchG und müssen daher verbindlich umgesetzt werden. Sofern dies über den Durchführungsvertrag erfolgt, kann dies akzeptiert werden.</p> <p>Eine Pflege des angrenzenden Waldbereiches durch die Gemeinde wird begrüßt.</p>	<p>Die Umsetzung der Maßnahmen V 1 bis V 5 der saP werden verbindlich über den Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Wasserrecht – Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser und Immissionsschutz</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht – Altlasten/ Bodenschutz und Gewässer keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise und die Bedenken der Bereiche Abwasser und Immissionsschutz sind zu beachten.</p> <p>Wasserrecht Keine Bedenken</p> <p>Altlasten & Bodenschutz Keine Bedenken</p> <p>Oberirdische Gewässer Keine Bedenken</p> <p>Grundwasser/Wasserversorgung Hinweis: Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.</p> <p>Abwasser Damit im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig das erforderliche Entwässerungskonzept Berücksichtigung findet, sollten die Hinweise entsprechend unserer Stellungnahme vom Dezember 2022 im Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.</p> <p>Die Praxis zeigt, dass durch die Möglichkeit der Vorlage des Entwässerungsgesuchs vor Baufreigabe, oftmals ein Planungsstand erreicht ist, bei dem die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung keine ausreichenden Anwendungen fanden, z.B. keine Freiflächen vorhanden.</p> <p>Die in den Hinweisen unter Punkt 7 aufgenommenen Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind fehlerhaft und für diese Vorhaben so nichtzutreffend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannten Vorgabe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p> <p>Der genannten Vorgabe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p> <p>Das Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist aktuell in Abstimmung zwischen dem Fachplaner TGA-HLS und dem Landratsamt Karlsruhe.</p> <p>Eine genehmigungsfähige Versickerungsvariante wird aktuell gem. den Hinweisen Punkt 7 zwischen Fachplaner TGA-HLS und Landratsamt Karlsruhe abgestimmt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	

		<p>Die Schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten und bei Vorhaben mit wohnungsähnlicher Nutzung ist erlaubnisfrei. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.</p> <p>Da gemäß Aussage des Bodengutachters Büro Kärcher hier die Bodenverhältnisse keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswasser zulassen, ist es umso wichtiger, die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung frühzeitig zu berücksichtigen und das erforderlicher Entwässerungskonzept zu erstellen.</p> <p>Immissionsschutz Die in unserer Stellungnahme vom 23.12.2022 vorgebrachten Anmerkungen bzgl. der schalltechnischen Untersuchung wurden in der nun beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 24.03.2023 berücksichtigt. Trotz der errechneten Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann aufgrund der räumlichen Nähe des Sportvereins zur angedachten Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ eine potentielle Konfliktgefahr hinsichtlich Lärm weiterhin nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Empfehlung des Gutachters gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles wird ausdrücklich zugestimmt.</p> <p>Hinweis: 1) Im Rahmen der weiteren konkreteren Planungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Lärm- und Staubimmissionen im Zuge der Errichtung der Anlage einschließlich von Gebäuden o.ä. (Baustellen) der in der Nähe befindlichen Bebauung durch die Bauphase zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.</p>	<p>Der genannten Vorgabe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p> <p>Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist aktuell in Abstimmung zwischen dem Fachplaner TGA-HLS und dem Landratsamt Karlsruhe.</p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme vom 23.12.2022 wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom 24.03.2023 berücksichtigt. Der Gesetzgeber lässt bauplanungsrechtlich das Wohnen in einem Mischgebiet zu. Auch wenn es sich um eine besondere Wohnform für Menschen mit Behinderungen und / oder Mehrfachbehinderungen handelt, die besonders schutzwürdig ist, hat sich die Gemeinde bewusst für die Zugrundelegung der Immissionswerte für ein Mischgebiet im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen entschieden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannten Vorgabe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>Stellungnahme Kreisbrandmeister</p> <p>Aus unserer Sicht ist keine erneute Stellungnahme erforderlich</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen</p> <p>Das Sachgebiet ÖPNV ist von den Änderungen nicht betroffen. Mit der Synopse vom 18.04.2023 wird bestätigt, dass an der bestehenden Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll. Daher bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Aufgrund der aktuellen Relevanz bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um vermehrte 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 entsorgendem 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. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.</p>	Die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes werden bei der weiteren Planung und Ausführung berücksichtigt. Sollte Erdaushub zur Entsorgung anfallen, wird eine vorrangige Verwertung geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Amt für Straßenverkehr</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Landwirtschaftsamt</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das obenstehende Vorhaben. Agrarstrukturelle Belange sind von der Aufstellung des B-Plans nicht betroffen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>Stellungnahme Baurechtsamt</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung des FNP 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe im Parallelverfahren ist inzwischen eingeleitet. Soll der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der FNP-Änderung in Kraft treten, muss er genehmigt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

		<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Allgemein:</p> <p>Rechtsgrundlage für die zusammenfassende Erklärung ist § 10 a Abs. 1 BauGB.</p> <p>Beim noch zu erstellenden Satzungsblatt muss der V+EPlan Bestandteil sein.</p> <p>Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung gilt aktuell in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.</p> <p>Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt aktuell in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) geändert worden ist.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>		
10	<p>Landratsamt Karlsruhe, Forstamt</p> <p>Schreiben vom 17.07.2023</p>	<p>In Ergänzung zum Schreiben des Baurechtsamtes des Landratsamts Karlsruhe vom 12.07.2023 (Az. 02900530/0004) nimmt die untere Forstbehörde Lkrs. KA wie folgt Stellung.</p> <p>Mit der Festsetzung der Baugrenze gem. der vorliegenden Planung wird der gesetzliche Waldabstand gem. § 4 LBO zu vorhandener wie auch künftiger Bebauung z.T. deutlich unterschritten.</p> <p>Hierzu hat die untere Forstbehörde grundsätzliche Bedenken, weil vom Wald Gefahren ausgehen können (Baumwurf, Astabbrüche, etc.), welche die Sicherheit bzw. Unversehrtheit von Personen in den Gebäuden erheblich beeinträchtigen können.</p> <p>Diese Bedenken können in Anbetracht der gegebenen schwierigen baulichen Rahmenbedingungen und der Bedeutung des Bauvorhabens zurückgestellt werden, wenn zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Karlsbad als angrenzendem Waldbesitzer eine vertragliche Regelung dergestalt getroffen wird, dass durch eine zweckmäßige Pflege des angrenzenden Waldrandbereiches dafür Sorge getragen wird, dass die mit der Waldabstandsvorschrift verbundene Zielsetzung der Gefahrenminimierung dennoch erreicht werden kann.</p> <p>Mit den festzulegenden Pflegemaßnahmen sollen potentiell vom Wald ausgehende Gefahren für die Gebäude und die darin sich aufhaltenden Menschen weitestmöglich ausgeschlossen werden. Hierzu ist ausgehend von Bestandsgebäuden wie auch von neu zu errichtenden Gebäuden eine Tiefe der Pflegezone von 30 m in den Wald hinein erforderlich. Dies betrifft sowohl den Wald auf Flst. Nr. 5645 (→ Gemeindewald Karlsbad,</p>	<p>Die zweckmäßige Pflege des angrenzenden Waldrandbereiches wird über den Durchführungsvertrag geregelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

	<p>Eigentümer Gemeinde Karlsbad) als auch den auf dem Flst. Nr. 5644 (Privatwald der AWO, Eigentümer AWO).</p> <p>Geeignete Pflegemaßnahmen wären z.B. die Entnahme von Bäumen der 1. Ordnung im Abstand von 20 m zu den Gebäuden im Umgriff des Bebauungsplans sowie die Entnahme hoher Nadelbäume im Bereich von 30 m zu Gebäuden im Umgriff des Bebauungsplans.</p> <p>Unabhängig davon besteht die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers fort. Kontrollen des Waldrandes sollten zweimal im Jahr (im belaubten sowie unbelaubten Zustand) sowie zusätzlich nach außergewöhnlichen Witterungsereignissen (Sturm) durchgeführt werden.</p> <p>Hierbei weisen wir darauf hin, dass dies auch für die bereits im Wald stehenden Gebäude gilt.</p> <p>Desweiteren sollte der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde als Eigentümer und Besitzer des angrenzenden Waldes auf Flst. Nr. 5645 ein Haftungsverzichtserklärung abgeben, welche die Gemeinde von jeglicher Inanspruchnahme Dritter infolge eines Personen- und Sachschadens, der auf dem Vorhabengrundstück Flst. Nr. 5644 durch den vorbezeichneten Wald entsteht, freizustellen.</p>	<p>Eine Haftungsverzichtserklärung wird über den Durchführungsvertrag geregelt.</p>		
--	--	---	--	--

Karlsruhe, 04. September 2023