

Gemeinde Pfinztal

# Bebauungsplan

## "Sonnenberg-Salbusch Mitte"

– frühzeitige Beteiligung –

Synopse



22. Februar 2021  
Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

## Inhaltsverzeichnis:

### Träger öffentlicher Belange:

1	Gemeinde Walzbachtal.....	3
2	Vodafone BW GmbH .....	3
3	Handwerkskammer Karlsruhe.....	3
4	Netze-Gesellschaft Südwest mbH .....	3
5	Gemeinde Weingarten .....	4
6	Deutsche Bahn AG.....	4
7	Landesnaturschutzverband, Nabu, BUND.....	5
8	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr .....	7
9	Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH .....	7
10	Polizeipräsidium Karlsruhe .....	7
11	Netze BW GmbH.....	7
12	Stadt Karlsruhe - Stadtplanungsamt.....	9
13	Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	9
14	Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister.....	10
15	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz .....	10
16	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt .....	12
17	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt .....	12
18	Landratsamt Karlsruhe, Koordination Bauleitplanung .....	13
19	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	14

### Öffentlichkeit:

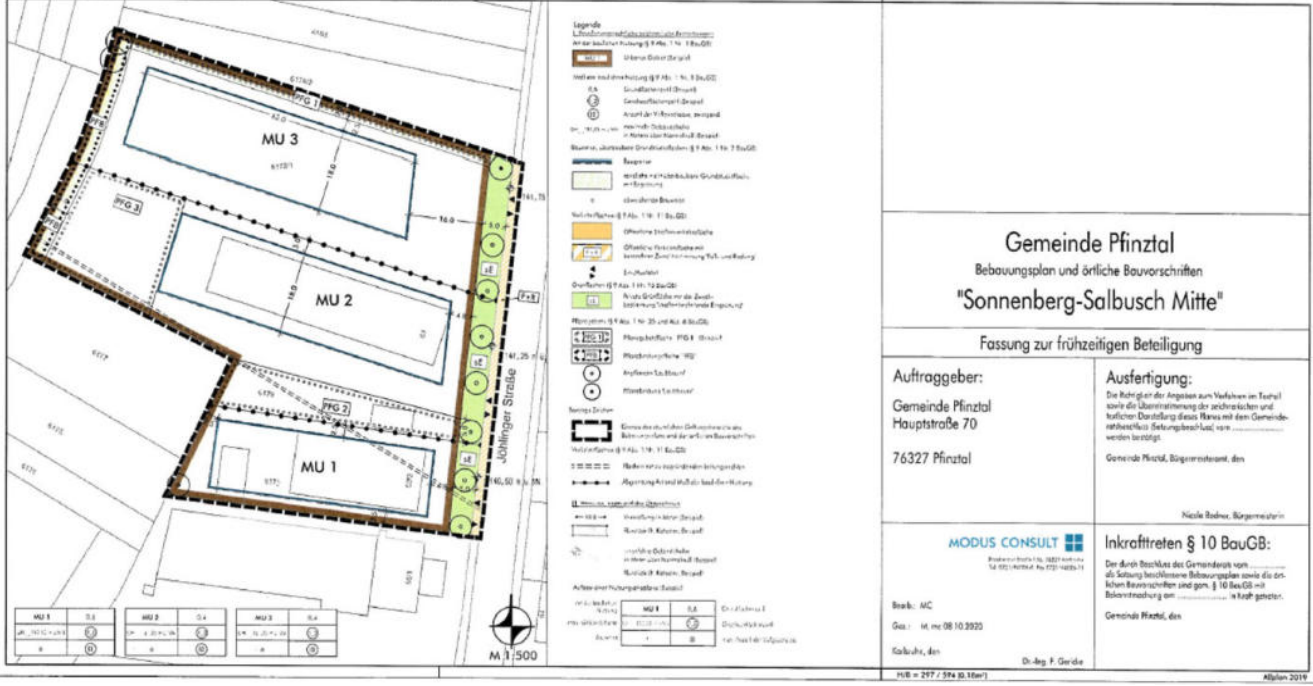
1	Private Stellungnahme 1 .....	15
---	-------------------------------	----

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2020 - 22.01.2021 sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.11.2020 - 20.11.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnenberg-Salbusch Mitte" der Gemeinde Pfinztal**

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Gemeinde Walzbachtal Schreiben vom 23.12.2020	Wir haben zum Vorentwurf des Bebauungsplans keine Bedenken /Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 30.12.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 04.01.2021	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Schreiben vom 05.01.2021	Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans 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 > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr : 07243 3427-272 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. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen 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. <u>keine</u> 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen Flächen bleiben mit der Planung öffentlich. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p><b>Baumpflanzungen:</b> 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. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	Gemeinde Weingarten Schreiben vom 05.01.2021	<p>Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren stellen wir fest, dass keine Betroffenheit der Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) erkennbar ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
6	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 07.01.2021	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH sowie der DB Station &amp; Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.                  Gegen die o.g. Aufstellung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ Ortsteil Berghausen bestehen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich der TöB Belange keine Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Bitte beachten Sie folgenden Hinweis:                  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.                  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>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden/genehmigten Bebauung sind keine der Planung entgegenstehenden Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen zu erwarten.                  Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

22. Februar 2021

Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
7	Landesnatur-schutzverband, Nabu, BUND  Schreiben vom 11.01.2021	<p>Die Planunterlagen lassen das Bemühen erkennen, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes weitgehend Rechnung zu tragen. Im Detail möchten wir jedoch noch einige Anmerkungen und Anregungen vortragen:</p> <p><b>1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</b></p> <p><u>Zu 1.2.1 Grundflächenzahl:</u> Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die aufgeführten Nebenanlagen bis zu 0,8 erscheint allenfalls für das Grundstück des Bereichs MU 1 vertretbar zu sein, nicht aber für die Bereiche MU 2 und MU 3. Denn bei MU 3 entsprechen 80 % der Grundstücksfläche, die dann praktisch komplett versiegelt werden dürften, ziemlich genau der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen und der privaten Grünfläche entlang der Straße; bei MU 2 sind 80 % der Grundstücksfläche sogar größer als die nach Abzug von Pflanzgebots- und privater Grünfläche verbleibende Restfläche! Wir empfehlen deshalb dringend, für die Bereiche MU 2 und MU 3 allenfalls eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,6 zuzulassen.</p>	<p>In MU 1 ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 bis 0,8 und im MU 2 und MU 3 (mit vorliegend größeren und tieferen Grundstücken) bei einer GRZ von 0,4 eine Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6, vorbehaltlich der zusätzlich zu beachtenden grünordnerischen Festsetzungen, zulässig. Urbanität soll im Gebiet durch dreigeschossige Zeilen mit Nutzungsmischung erreicht werden, in Verbindung mit wohnungsnahen privaten Freiräumen, wobei sich im MU 1 der höhere (weniger begrünte) Ausnutzungsgrad bei ähnlicher Bebaubarkeit durch die kleinere Tiefe (und Breite) ergibt. Ziel ist ein grünordnerisch hochwertigen Quartier am Ortsrand mit einem guten Mikroklima sowie die Vermeidung externer Ausgleichsflächen.</p> <p>Der Anregung wird daher gefolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:</u> Satz 2 sollte wie folgt ergänzt/korrigiert werden: „Stellplätze und Nebenanlagen sind nur außerhalb der Flächen ‚PFG 1‘, ‚PFG 2‘, ‚PFG 3‘ und ‚PFB‘ zulässig.“ Ansonsten wäre die Fläche ‚PFG 3‘ nicht als interne Kompensationsfläche anrechenbar.</p>	<p>Der Anregung wird entsprechend der vorgenannten Planungsziele gefolgt. Entsprechend dem grünordnerischen Konzept sollen Stellplätze und die Grünordnung beeinträchtigende Nebenanlagen in den vier Flächen nicht angeordnet werden; begrünte Mulden zur Regenwasserver-sickerung oder -ableitung sind in den Flächen ‚PFG 2‘ und ‚PFG 3‘ dabei jedoch zugelassen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 1.7 Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung...:</u> Hier ist nach unserem Verständnis nicht eindeutig ersichtlich, ob mindestens 80 % oder nur mindestens 50 % der Dachfläche von Dachaufbauten und -einschnitten freizuhalten sind. Dies sollte unmissverständlich geregelt werden –zugunsten der 80 %. Das Gleiche gilt für Punkt 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Die Festsetzung wurde angepasst und die entsprechende Formulierung gestrichen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 1.8.4 Maßnahmen für Insekten, Fledermäuse und Vögel:</u> Wir schlagen vor, als Vorgabe für die Farbtemperatur von LED-Leuchten statt „3000 K“ besser „≤2700 K“ anzugeben, um klarzustellen, dass die Farbtemperatur tatsächlich unter 3000 K liegen soll; 2700 K ist die nächstniedrige übliche Farbtemperatur.</p>	<p>Eine Farbtemperatur ≤ 2.700 K wird gemäß des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit geförderten Leitfadens für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten für insektenfreundliche Beleuchtung aus dem Jahr 2019 (S. 41/42) angeraten, gleichzeitig LEDs aufgrund ihres insektenfreundlichen Lichtspektrums und ihrer Energieeffizienz. Sie entspricht etwa der Farbtemperatur einer Glühbirne. Der menschliche Körper hat sich auf den tageszeitlichen Wechsel der Farbtemperatur natürlich eingestellt, weshalb die Vorgabe dieser warmen Farbtemperatur auch physiologisch für den Menschen im Außenbereich angemessen bleibt. Der Anregung wird entsprechend gefolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p>Im letzten Satz des Abschnittes bitten wir, die Wörter „für einheimische Insekten“ zu streichen, da der Nutzen von Nisthilfen für Insekten sehr gering ist.</p>	<p>Viele der insbesondere im Einzelhandel angebotenen Nisthilfen für Insekten werden leider den Ansprüchen der Insekten an einen artgerechten Nistraum nicht gerecht (können in der konkreten Ausführung im Einzelfall sogar schädlich sein) und entsprechend wenig von diesen angenommen. Von der Festsetzung wird daher vorsorglich abgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	



22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p><u>Zu 1.8.6 Bepflanzungen:</u>                      Die Vorgaben für die Pflanzgebotsflächen PFG 1 und PFG 3 sind u.E. zu unpräzise und stimmen so teilweise auch nicht mit den Angaben im Umweltbericht bzw. im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan überein. Wir schlagen folgende Ergänzungen/Änderungen vor:</p> <p>Zu Pflanzgebotsfläche PFG 1: „Die Pflanzgebotsfläche mit der Zweckbestimmung „nördliche Eingrünung“ ist als unversiegelte, standortgerechte Vegetationsfläche anzulegen, d.h. mit Sträuchern gemäß der „Pflanzliste Sträucher“ zu bepflanzen und/oder als Blühstreifen mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr).</p>	Die Anregung wird inhaltlich mit leicht modifizierter Formulierung aufgegriffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Zu Pflanzgebotsfläche PFG 3: „Die Pflanzgebotsfläche PFG 3 ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen als unversiegelte, standortgerechte Vegetationsfläche anzulegen, d.h. mit Sträuchern und Bäumen gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen und/oder als Blumenwiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Die Anlage von Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist dabei zulässig.“	Wird in ähnlicher Form aufgegriffen, so dass eine private Gartennutzung angemessen möglich bleibt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 1.8.7 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen:</u>                      Wir empfehlen, den Satz „Nadelgehölze sind von der Verwendung für die festgesetzten Gehölze ausgeschlossen.“ zu streichen. Er ist unnötig, solange in den Pflanzlisten keine Nadelgehölze aufgeführt sind, außerdem schlagen wir aber vor, bei den Sträuchern auch die heimischen Nadelgehölze Eibe und Wacholder zuzulassen (vgl. nächster Punkt).</p>	Der Satz dient der Klarstellung und Vereinfachung für Personen, welche die einzelnen Gehölzarten nicht kennen. Die im natürlichen Umfeld ebenfalls vorkommenden heimischen Nadelgehölze Eibe und Wacholder werden in die Pflanzliste mit aufgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 1.8.8 Pflanzlisten:</u>                      Wir empfehlen, die Pflanzlisten zu erweitern nach Vorlage der erweiterten Artenverwendungslisten des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ d.h. weitere heimische Gehölzarten sowie auch hochstämmige Obstbäume zuzulassen.</p>	Der Anregung zu mehr Flexibilität für den Grundstückseigentümer durch diese verträglichen Arten wird gefolgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><b>2. Zu den örtlichen Bauvorschriften:</b></p> <p><u>Zu 2.1.1 Fassadengestaltung:</u>                      Hier möchten wir folgende Ergänzung anregen: „Es wird empfohlen, geeignete Fassadenflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“</p>	Aufgrund der Vorteile für das Mikroklima, da es gebäudeverträgliche Fassadenbegrünung gibt und diese für das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität vorteilhaft ist, wird der Anregung der Festsetzung einer Fassadenbegrünung gefolgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 2.3 Unbebaute Flächen ... Abfallbehälter, Einfriedigungen:</u>                      Wir empfehlen, den vorletzten Absatz wie folgt zu ändern: „Lebende Einfriedungen (Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig; vorzugsweise dabei sind standortheimische Straucharten der Pflanzenliste zu verwenden– Nadelgehölze sind unzulässig. Tote Einfriedigungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10-15 cm zum Boden aufweisen.“</p>	Der Anregung wird gefolgt. Der Mindestabstand wird auf 15 cm festgesetzt (Befestigungsposten ausgenommen).	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Außerdem vermissen wir eine Höhenbegrenzung für tote Einfriedigungen.	Das Nachbarrechtsgesetz begrenzt die Höhe toter Einfriedung auf 1,5 m zzgl. des Grenzabstandes. Vorsorglich wird zur Vermeidung störender Zäsurwirkungen eine Höhenbegrenzung bis maximal 1,8 m ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<p><u>Zu 2.5 Versickerungsanlagen:</u>                      Mit „öffentliche Grünfläche“ ist hier vermutlich die private Grünfläche entlang der Straße gemeint? (Ebenso bei den „Kenndaten der Planung“)</p>	Wird redaktionell angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p><b>3. Zum Umweltbericht:</b></p> <p>Hier fehlt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, so dass nicht nachvollziehbar ist, inwieweit tatsächlich der erforderliche Ausgleich vorgesehen ist. Dies sollte nachgeliefert werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und zur Offenlage ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4-Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 12.01.2021	<p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Fachliche Stellungnahme:                      Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches und unterliegt daher nicht den Anbaubeschränkungen nach § 9 FStrG.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH Schreiben vom 13.01.2021	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde. Die AVG hat hierzu keine Einwände oder Anmerkungen. Wir weisen lediglich auf den künftigen 2-gleisigen Ausbau der Stadtbahnstrecke Grötzingen - Bretten hin, der das hier betroffene Flurstück jedoch voraussichtlich nicht tangieren wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 19.01.2021	<p>Aus dem zur Anhörung vorgelegten Bebauungsplanentwurf "Sonnenberg-Salbusch Mitte" geht hervor, dass neben Wohn- und Bürogebäuden auch Einzelhandelsgeschäfte und Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke etc. angesiedelt werden können.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der genannten möglichen Betriebe ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Fluktuation mit sich bringen wird.</p> <p>Da im Verlauf der B 293 in Fahrtrichtung Walzbachtal für die Linksabbieger in das Plangebiet keine separaten Linksabbiegespuren vorgesehen sind, steht es im Raum, dass bei dem zu den Hauptverkehrszeiten üblichen hohen Verkehrsaufkommen die Durchgangsverkehr der B 293 temporär überstaut werden kann.</p> <p>Um die Behinderungen durch den abbiegenden Verkehr möglichst zu minimieren, sind die drei vorgesehenen Zufahrten in das Plangebiet so breit zu dimensionieren, dass sich die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht gegenseitig behindern und somit die Durchgangsfahrbahn der B 293 jederzeit geräumt werden kann wenn auf dieser kein Gegenverkehr herrscht bzw. ausreichend große Verkehrslücken bestehen.</p> <p>Für Fußgänger sollte eine separate Führung auf den straßenbegleitenden Gehweg angelegt werden.</p> <p>An den Grundstücksausfahrten sind die Sichtfelder auf den bevorrechtigten Kfz- und Fahrradverkehr im Verlauf der B 293 in beide Fahrtrichtungen von Bewuchs, Werbeanlagen oder sonstigen sichtbehindernden baulichen Anlagen freizuhalten.</p> <p>Zu den umweltrechtlichen Belangen des Bebauungsplanverfahrens kann von unserer Seite keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl (jeweils für das MU 1, MU 2 und MU3 eine Ein- und Ausfahrt) und Lage der Zufahrten sind durch Plansymbol mit ausreichender Genauigkeit festgesetzt. Die symbolhafte Darstellung erhält dabei entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung eine gewisse Flexibilität für die Planung des Grundstückseigentümers. Ergänzend wird die Gesamtzufahrtsbreite auf maximal 10 m festgesetzt. Im Übrigen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 1 LBO die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedrohen.</p> <p>Die Planung lässt einen ordnungsgemäßen Fuß- und Radweg zu. Eine evtl. notwendige separate Führung von Fußgängern in den Privatzufahrten läge in der Verantwortung des Grundstückseigentümers bzw. Bauherrn.</p> <p>Die Freihaltung von Sichtfeldern ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
11	Netze BW GmbH Schreiben vom 21.01.2021	<p>Die uns mit Ihrem Schreiben vom 22. Dez. 2020 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt.</li> <li>• Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.</li> <li>• Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schutzstreifen wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Er ist aufgrund der großen Höhe der Leitung bereits heute unterbaut. Die Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile bleiben mit der geplanten Bebauung eingehalten. Die geplante Bebaubarkeit stellt nach telefonischer Rücksprache mit der Netze BW am 02.02.2020 und schriftlicher Bestätigung vom 17.02.2021 keinen Widerspruch zur Planung dar. Dies gelte beispiels-</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

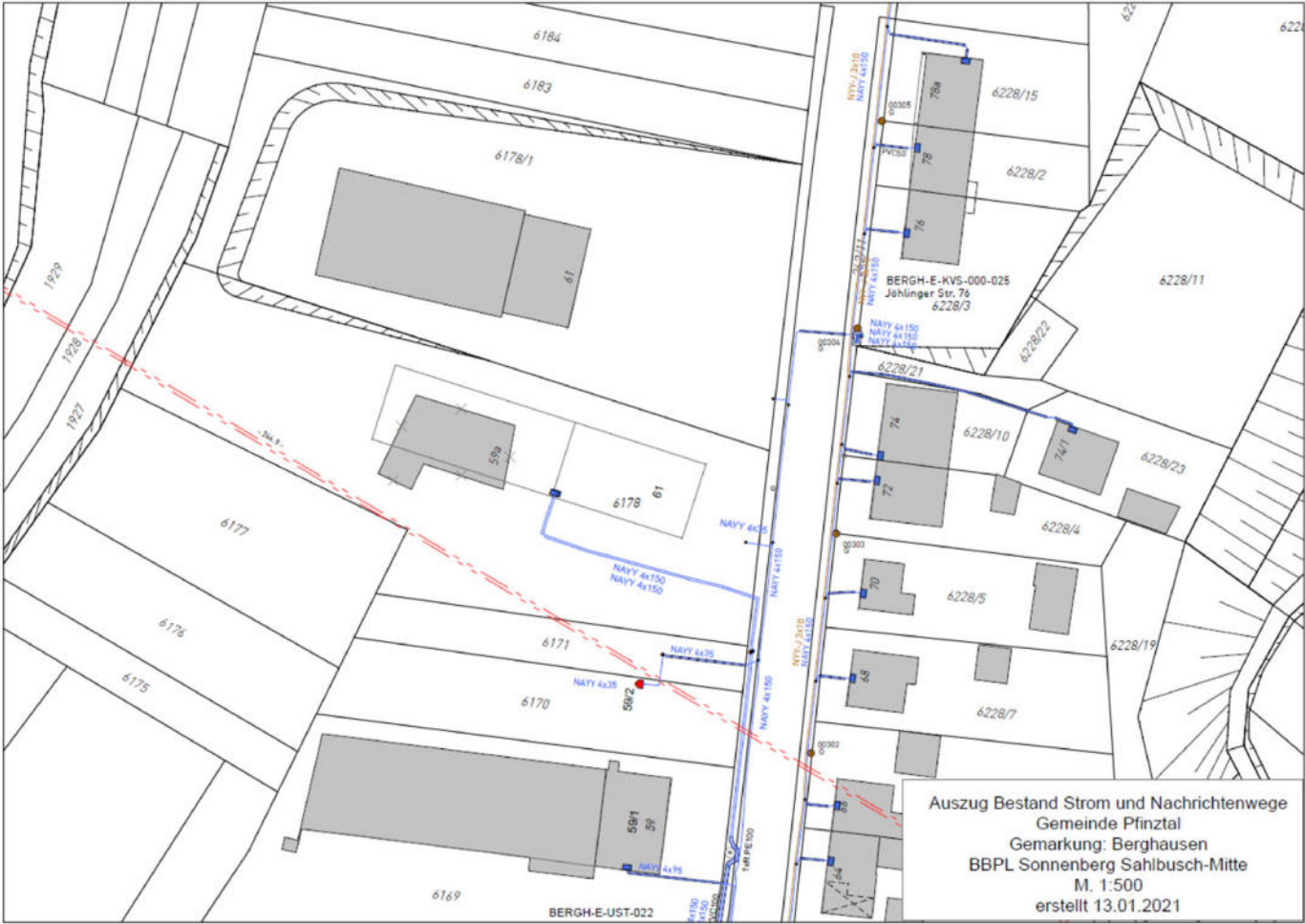
22. Februar 2021

Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss															
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schutzstreifen der bestehenden 20 kV Freileitung beträgt 14,31 m, links und rechts der axialen Leitungsmittelpunkte.</li> <li>• Nach DIN EN 50341 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile eingehalten werden:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="454 569 1709 1083"> <tr> <td data-bbox="454 569 587 751">1.</td> <td data-bbox="587 569 1338 751">Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102</td> <td data-bbox="1338 569 1709 751">5,00 m 3,00 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 751 587 894">2.</td> <td data-bbox="587 751 1338 894">Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)</td> <td data-bbox="1338 751 1709 894">3,00 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 894 587 940">3.</td> <td data-bbox="587 894 1338 940">Abstand von Bäumen und Sträuchern</td> <td data-bbox="1338 894 1709 940">2,50 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 940 587 987">4.</td> <td data-bbox="587 940 1338 987">Abstand von Fahrbahnen, Wegen</td> <td data-bbox="1338 940 1709 987">7,00 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 987 587 1083">5.</td> <td data-bbox="587 987 1338 1083">Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände</td> <td data-bbox="1338 987 1709 1083">6,00 m</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronige Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten des Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern.</li> <li>• Im Leitungsschutzstreifen dürfen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden.</li> <li>• Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.                  Netze BW GmbH                  Meisterhausstr. 11                  74613 Öhringen                  Tel. (07941)932-386                  Fax.(07941)932-366                  NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de</li> </ul> <p data-bbox="427 1858 1736 1921">Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p>	1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m	2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m	3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m	4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m	5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m	<p data-bbox="1736 338 2487 604">weise auch für die üblichen kleinen Blitzableiter, da hier der Leitungsabstand nach unten eingehalten ist; vorsorglich wird ein Hinweis ergänzt. Leitungsmasten, die zugänglich gemacht werden müssten, stehen im Geltungsbereich nicht. Ein Leitungsrecht für die Mittelspannungsleitung ist in den Festsetzungen enthalten. Bauliche Anlagen dürfen im Sinne des § 3 Abs. 1 LBO die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedrohen.</p> <p data-bbox="1736 625 2487 787">Hinweise zum Schutzstreifen, zu Baumpflanzungen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, bzgl. der Zugänglichkeitsmachung der Leitung und dem Einholen von Lageplänen von Seiten der Baufirmen werden dem Bebauungsplan beigelegt.</p>		
1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m																		
2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m																		
3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m																		
4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m																		
5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m																		



22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
12	<p>Stadt Karlsruhe - Stadtplanungsamt                  Schreiben vom 21.01.2021</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnenberg-Salbusch Mitte" beabsichtigen Sie die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.                  Das Stadtplanungsamt ist von den Planungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es werden daher keine Anregungen oder Einwände gegen die Planung vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
13	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe                  Schreiben vom 21.01.2021</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ beabsichtigen Sie die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption von 2019 zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes.                  Der Flächennutzungsplan 2010, 5. Aktualisierung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe weist für den Bereich überwiegend „Gemischte Baufläche“ und für einen Teilbereich im Südwesten „Geplante Gemischte Baufläche“ aus. Der Bebauungsplan „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan 2030 wurde am 7. Dezember 2020 durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe beschlossen. Die Genehmigung wird in der ersten Hälfte 2021 erwartet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat in diesem Fall keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.                  Da die Fläche des Bebauungsplanes teilweise bereits erschlossen ist, befürwortet der Nachbarschaftsverband Karlsruhe eine Bebauung an dieser Stelle. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse des Umweltberichtes die Fläche als „konfliktreich“ bewerten.                  Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass mit der Fortschreibung des FNP 2030 erstmals die Zielwerte für die Siedlungsdichte verbindlich festgelegt werden. Die Angaben der Mindestzielwerte zu den</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                  Bei einer GRZ von (mindestens) 0,4 und drei Vollgeschossen ergibt sich bei einem angenommenen Nutzflächenanteil von 70% der Bruttogeschossfläche eine Nutzfläche von 8.400 m<sup>2</sup> pro ha. Bei einer Wohnfläche von rund 40 m<sup>2</sup> pro Einwohner ergäbe sich damit eine potenzielle Einwohnerzahl von 210 Einwohnern pro ha. Werden wie festgesetzt mindestens 30% der Geschossfläche für Wohnungen genutzt, sind rechnerisch rund 60 WE/ha zu erwarten, also in jedem Fall mehr als der Schwellenwert nach des FNP 2030 fordert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                  Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		jeweiligen geplanten Bauflächen sind den Gebietspässen zu entnehmen. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Für den Bereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch Mitte“ ist ein Dichtewert von etwa 30 Einwohnern pro Hektar definiert. Wir bitten Sie die entsprechenden Angaben zur Siedlungsdichte in den Planungsunterlagen zu ergänzen und uns diese für eine erneute fristgerechte Stellungnahme zeitnah zukommen zu lassen.			
14	Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister  Schreiben vom 21.01.2021	<p>1. 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>1.1 Art der Vorgabe                      Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup> / 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>1.2 Rechtsgrundlage                      §§ 3,4,15 und 33 LBO, DVGW Arbeitsblatt W 405, §2 LBOAVO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung                      Keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanung steht dem nicht entgegen. Da die Grundstücke an der Jöhlinger Straße liegen (Entfernung der Baufenster von der Straße &lt; 80 m), dort Bebauung besteht oder genehmigt ist und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung auf dem öffentlichen bzw. ggf. privaten Grundstück sichergestellt werden kann, sind dies Detailthemen für die (spätere) Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
15	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz  Schreiben vom 21.01.2021	<p>Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p><u>Altlasten &amp; Bodenschutz</u>                      Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück mit der Nr. 06178 eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fall geführte Fläche. Grund hierfür sind lokal erhöhte Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in oberflächennahen Auffüllungen an der nördlichen Grundstücksgrenze. Nach unserem Kenntnisstand wird derzeit eine Baumaßnahme auf dem Grundstück durchgeführt, bei der das Bodenmaterial auf dem Grundstück verbleiben soll. Eine gutachterliche Dokumentation steht noch aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Restbelastungen bestehen bleiben, verbleibt der Standort im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Bei späteren Baumaßnahmen oder Umnutzungen des Geländes ergeben sich dadurch erhöhte Anforderungen bzgl. der Bauüberwachung und der Entsorgung von Aushubmaterialien.                      Weitere bodenschutzrechtliche Belange wurden bereits in den vorgelegten Planunterlagen berücksichtigt.</p>	<p>Steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird ergänzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p><u>Abwasser</u></p> <p>Im Teil A - 1, Planungsrechtliche Festsetzungen ist auf Seite 8 die Aussage bzgl. Gründächer wie folgt zu berichtigen:</p> <p>Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke &gt; 15 cm dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen nach Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde über Rigolen in den Untergrund versickern. Hierfür ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis ggf. Genehmigung erforderlich und vom Einleiter / Bauherrn rechtzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Die erste Priorität ist immer die oberirdische Versickerung über die belebte Bodenzone.</p> <p>Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter zu beantragen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung. Hierzu bitten wir um Beachtung unseres Informationsschreibens zur "Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung" vom 21.07.2020.</p>	<p>Die Festsetzung wird angepasst durch Ergänzung von "soweit wasserrechtlich zulässig". Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>In den Unterlagen sind keinerlei Aussagen zur Lärmsituation enthalten.</p> <p>Nachdem in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets eine Bahntrasse sowie östlich die stark frequentierende B 293 verläuft, sollte die Verkehrslärmsituation bei der weiteren Planung näher betrachtet werden.</p>	<p>Das urbane Gebiet hat bezüglich der Lärmeinwirkungen keinen höheren Schutzanspruch als das bestehende faktische Mischgebiet, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Eine Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm scheidet im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen aufgrund der räumlichen Trennwirkung aus, zumal der Lärm der Bahn und der geplanten Umgehungsstraße von oben kommt. Der Verkehrslärm von der B 293 wirkt bereits heute auf die Bebauung im Gebiet ein, zudem auf die benachbarte Wohnbebauung. Im Planfeststellungsverfahren der Umgehungsstraße ist das Plangebiet mit den Werten eines MI/MU zu beachten.</p> <p>Gemäß dem Fachbeitrag Schall werden im Plangebiet schalldämmende Außenbauteile sowie Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe (Schalldämmlüfter o.a.) festgesetzt. Die Einhaltung der Vorgaben nach der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung darf auch abweichend nachgewiesen werden, z.B. wenn der Verkehrslärm von der Jöhlinger Straße nach deren Zurückstufung abnimmt.</p> <p>Es ist damit nicht von einer der Realisierbarkeit der Planung entgegenstehenden Lärmbeeinträchtigung im Plangebiet zu rechnen. Passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmende Außenbauteile (und ggf. Schalldämmlüfter bei Schlafräumen) sind, soweit entsprechend der in Baden-Württemberg eingeführten DIN 4109 erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Grundrisszonierung mit Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten/-geschützten Seite wird empfohlen. Der Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist insofern durch die Bebauungsplanfestsetzungen bzw. die vorgenannten allgemeinen Rechtsvorschriften sichergestellt. Die Begründung wird ergänzt.		
16	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt Schreiben vom 21.01.2021	Zur vorliegenden Bauleitplanung Sonnenberg - Salbusch Mitte äußern wir aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.  Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung wird davon ausgegangen, dass keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen anstehen. Falls sich im weiteren Verfahren zeigen sollte, dass doch planexterne Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden und dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir dringend darum PIK Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen.  Falls sie Fragen zu PIK Maßnahmen haben stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.  Mit Blick auf die angekündigte Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in diesem Gewann und die dann benötigten Ausgleichsflächen sehen wir es als dringend angebracht das Gespräch mit der Landwirtschaft zu suchen. Es sollen Lösungen gefunden werden, mit der Gemeinde landwirtschaftsverträgliche Ausgleichsmaßnahmen in einem Biotopverbund zu gestalten, um eine orts- und verbrauchernahe landwirtschaftliche Lebensmittelproduktion zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
17	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt Schreiben vom 21.01.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Begründung fehlt, kann nicht entnommen werden, ob der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist. 1.2 Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen.  Gemäß der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt	Wird zur Kenntnis genommen.	
		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  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 §§ 4 a Abs. 4 (Internet, zentrales Internetportal) und 10 a Abs. 2 BauGB (Einstellung des wirksamen BPs ins Internet, zentrales Internetportal) wird vorsorglich hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.	



22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Auf weitere Anforderungen über die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage wird ebenfalls vorsorglich hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB und Urteil vom 18.07.2013 - BVerwG 4 CN 3.12:</p> <p>§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten, da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Das Satzungsblatt muss noch erstellt werden.</p> <p>Die Begründung fehlt.</p>	<p>Eine Begründung mit Analyse der Ausgangslage und den Planungszielen war der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung beigelegt. Die Einzelfestsetzungen werden zur Offenlage näher begründet, das Satzungsblatt ergänzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>1.1: Der letzte Absatz mit den angestrebten 30% Regelungen muss genauer definiert werden. Der Text in der derzeitigen Fassung dürfte gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen und in der Praxis schwer umsetzbar sein.</p>	<p>Die Formulierung wird entsprechend dem Wortlaut nach § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO konkretisiert. Die Vorgabe ist zudem umsetzbar und zwecks Durchmischung Planungsziel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>Teilweise werden Nutzungen ausgeschlossen, die grundsätzlich gegen die Vorgaben der BauNVO verstoßen; z.B: Die Beschränkung auf Läden und Betriebsverkaufsstellen, die nur der Versorgung des Gebiets dienen (wie bei einem WA oder WS) ist fragwürdig. Im MU sind unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 u. a. Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässig aufgeführt. Läden sind mit Einzelhandelsbetrieben, die in weniger störanfälligen Baugebieten (wie z.B im MU), zulässig sind, nicht gleichzusetzen. Auch der Nutzungsausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, sowie von Beherbergungsbetrieben im MU muss, wie alle Nutzungsausschlüsse, sehr gut begründet werden.</p>	<p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen eher zentraler im Ort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung für Externe (z.B. bahnhofsnahe) angesiedelt sein, auch um die sich ergeben Synergieeffekte (z.B. mit Gastronomie) dort zu nutzen. Dies entspricht ebenfalls der Nutzungsstruktur eines Ortskerns und würde der beabsichtigten Prägung des dezentralen Plangebiets jedenfalls nicht entsprechen. Hinzu kommt, dass im Plangebiet gerade die enge Verbindung zwischen "Wohnen und Arbeiten" / Gewerbe gestärkt werden soll und gerade in diesem Plangebiet in einem Beherbergungsbetrieb, aufgrund der naturgemäß ständig wechselnden Gäste, kein solches verbindendes Element gesehen werden kann. Diese werden daher ausgeschlossen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>Zum zeichnerischen Teil</p> <p>Der Bereich für Ein-/Ausfahrten sollte zeichnerisch genau festgelegt werden. Die genaue Lage bzw. zulässige Breiten sind nicht eindeutig.</p>	<p>Die BauNVO lässt die gewählten Festsetzungssymbole zu. Die Genauigkeit ist hier städtebaulich ausreichend. Die maximale Breite wird schriftlich eindeutig geregelt. Die symbolhafte Darstellung erhält dabei entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung eine gewisse Flexibilität für die Planung des Grundstückseigentümers. Die maximale Zufahrtsbreite wurde auf 10 m festgesetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
18	Landratsamt Karlsruhe, Koordination Bauleitplanung Schreiben vom 21.01.2021	<p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz-, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	



22. Februar 2021

Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
19	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Schreiben vom 22.01.2021</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</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>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, bitten wir um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn.</p> <p>Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, bitten wir Sie, den Vorhabenträger darauf hinzuweisen, sich frühzeitig mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung zu setzen (Mindestens 6 Monate vor Baubeginn).</p> <p>Kontaktdaten:                      Bauherren-Hotline: Tel. 0800 330 1903 oder im Internet: <a href="https://www.telekom.de/umzug/bauherren">https://www.telekom.de/umzug/bauherren</a></p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p>	<p>Mit der Planung werden keine öffentlichen Grundstücke zu Privatgrundstücken. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

22. Februar 2021  
 Pfinztal - BPlan\_Sonnenberg-Salbusch Mitte\_Synopse frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 19.11.2020	Nach der Durchsicht des neu aufgestellten Bebauungsplanes Sonnenberg-Salbusch-Mitte und einem klärenden Gespräch mit Herrn Keller vor Ort, möchte ich gerne folgende Punkte anmerken:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1. zu Baufenster für Grundstück Jöhlinger Str. 59/2 (Flurstück 6170) Im Rahmenplan der Gemeinde Pfinztal wurde für das Flurstück 6170 ein Baufenster eingetragen, welches auf westlicher Seite parallel in 2,5 m Abstand zur Grenze der Flurstücke 6177, 6176, 6175 verläuft. Im Bebauungsplan der Firma Modus Consult wurde davon abgewichen und ein rechteckiges Baufenster eingetragen.  Ich bitte darum, das Baufenster wie im Rahmenplan vorgesehen zu übernehmen. Das würde auch im Hinblick auf das Baufenster der angrenzenden Flurstücke 6177, 6176, 6175 Sinn machen.	Der Anregung wird gefolgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		2. zu Punkt 1.2.3. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurde mir versichert, dass unterirdische Garagengeschosse nicht auf die Vollgeschosse anzurechnen sind. Es wäre schön, wenn das auch entsprechend formuliert wird. Der Zusatz "in sonst anders genutzten Gebäuden" ist für mich missverständlich.	Die Festsetzung ist nicht erforderlich und entfällt. Unterirdische Geschosse sind keine Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse nur solche Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf Ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln .	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		3. zu Punkt 1.5 und 1.8.6 Für die Zufahrt zum Grundstück (Flurstück 6170) ist im Bebauungsplan eine Gesamtbreite von 6m vorgesehen. Aktuell hat die Zufahrt zu Betriebsgebäude und zum Hallentor eine Breite von 10m. Und diese 10m werden auch benötigt. (Siehe Fotos)	Wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Zufahrtsbreite wird auf 10 m festgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		 <p>Wir bekommen mehrmals im Jahr Lieferungen in 40 Fuß Containern, die inklusive Zugmaschine ca. 20m lang sind. Die LKW-Fahrer müssen den Container in unser Hallentor zirkeln, damit die Ware in der Halle abgeladen werden kann ... und nicht jeder Fahrer ist gleich talentiert. Das heißt es muss mehrmals rangiert werden und die 10m Breite der Zufahrt wird dabei voll ausgeschöpft. Bei einer kleineren Einfahrt ist das nicht mehr machbar. Außerdem wird die Jöhlinger Straße bei diesem Manöver voll blockiert. Ich bitte darum für die Einfahrt zu Flurstück 6170 eine Einfahrt von 10m einzuplanen.</p> <p>Aus diesem Grund ist auch der Baum, der direkt vor der Einfahrt gepflanzt werden soll ein echtes Hindernis. Man könnte diesen Baum stattdessen an die nordöstliche Grundstücksecke setzen.</p>			
		Ich bitte um eine kurze Eingangsbestätigung für diese Nachricht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	