

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neutharder Straße 19“

Anlage 1:

Prüfungs- und Abwägungsvorschläge der im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen

I Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Schreiben vom	Inhalt Stellungnahme	Prüfungs- und Abwägungsvorschlag
1	Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH	31.01.2020	<p>Die Trinkwasserversorgung vom Ortsteil Büchenau unterliegt der Zuständigkeit des Zweckverbandes Mittelhardt und ist zu berücksichtigen.</p> <p>Gasversorgung Die Gasversorgung des Bebauungsgebietes kann über die Straße Zum Heckgraben erfolgen. Es muss allerdings eine Querung über die K 3529 durchgeführt werden.</p> <p>Wasserversorgung Bezüglich der Wasserversorgung ist der „Zweckverband Wasserversorgung Mittelhardt“ zuständig.</p> <p>Stromversorgung Am Rand des Bebauungsgebietes, entlang der Neutharder Straße (K3529) liegen bereits diverse Stromleitungen. Das Bebauungsgebiet kann somit mit Strom versorgt werden. Das Gebäude Neutharder Straße 19, Flst.-Nr. 4388 besitzt bereits einen Stromanschluss. Bei Abbruch kann dieser Stromanschluss auf Kosten des Verursachers zurückgebaut werden. Die Anschlussleistung der Stromversorgung beträgt je Grundstück max. 50 kW. Ist der Leistungsbedarf je Grundstück größer als die vorgenannte Leistung sind</p>	<p>Der Zweckverband wurde beteiligt.</p> <p>Die Hinweise zur Gas- und Stromversorgung sowie die sonstigen Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

			<p>jeweils Kundenstationen vorzusehen. Die Stationen werden dann durch 20 kV Kabel in das 20 kV Netz der ewb eingebunden (eventuell ist auch ein Direktanschluss aus der Trafostation der ewb möglich). Je nach Anschlussleistung können dem Anschlussnehmer weitere Kosten wie z.B. BKZ bzw. zusätzliche Kabelverlegungen entstehen.</p> <p>Straßenbeleuchtung Am Rand des Bebauungsgebietes, entlang der Neutharder Straße (K3529) liegt bereits ein Straßenbeleuchtungskabel.</p> <p>Allgemein Im Vorfeld der Planungen sollte ein Besprechungstermin zwischen Erschließungsträger/Bauträger und der ewb stattfinden. In diesem Gespräch kann die Absprache eines Versorgungskonzeptes erfolgen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.</p> <p>Bestandspläne bzw. Planauskunft kann jederzeit über die Internetseite www.ewb-Bruchsal.de/Planauskunft online eingeholt werden.</p> <p>Die aktuell gültigen ergänzenden Bestimmungen der ewb zu den aktuellen Technischen Anschlussbedingungen sind zu beachten.</p>	
2	Landratsamt Karlsruhe	04.02.2020	<p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</p> <p>Wir verweisen jeweils auf unsere vorherige Stellungnahme vom 05.08.2019 bzw. die direkt von der Gewerbeaufsicht an die Stadt Bruchsal abgegebene Stellungnahme zum Bauvorhaben (Schr. v. 16.05.2018)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist dem Vorhabenträger bekannt.</p>

		<p>B. Stellungnahme Gesundheitsamt</p> <p>Das betroffene Gebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone III/IIIA. Daher sind die entsprechenden Vorgaben, insbesondere das DVGW Arbeitsblatt W 101 vom Juli 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise wurden bereits in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
		<p>Stellungnahme Amt für Straßen</p> <p>Gemäß dem straßenrechtlichen Anbauverbot nach § 22 StrG B-W dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung von bis zu 15 m nicht errichtet werden. Im Einzelfall sind Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.</p> <p>Der Mindestabstand von 15 m wird im Bereich des Vorhabens bereits von mehreren Hochbauten unterschritten. Teilweise sind Gebäude bis auf 5 m zum Straßenrand errichtet worden.</p> <p>Der Landkreis hat bezüglich der Kreisstraße 3529 in diesem Bereich keine Ausbauabsichten. Diese dürften auch aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und -bedeutung künftig eher unwahrscheinlich sein. Da die Einhaltung des Mindestabstands von 15 m eine weitere Bebauung unmöglich machen würde liegt hier ein Fall der nicht beabsichtigten Härte vor. Die Abweichung ist mit den straßenrechtlichen Belangen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs u. a.) vereinbar. Auf die Einhaltung eines Mindestabstandes</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Mindestabstand parallel zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 3529 von 4,50m sowie das Sichtdreieck werden in der Planzeichnung nachrichtlich zeichnerisch ergänzt. Für Pflanzbestimmungen, die der Bebauungsplan in diesen Bereichen vorsieht, wird eine entsprechende Verschiebung innerhalb des Grundstücks ermöglicht. Somit ergeben sich inhaltlich keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf. Das Sichtdreieck wurde nach Angaben der städtischen Verkehrs- und Polizeibehörde definiert und nachrichtlich eingezeichnet. Demnach beträgt die zulässige Geschwindigkeit 70 km/h aus Richtung Neuthard kommend, in Gegenrichtung 50 km/h. Das Sichtdreieck ist flexibel und variiert bei Änderungen der zulässigen Geschwindigkeiten entsprechend.</p>

		<p>von 15 m kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten daher verzichtet werden.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus betrieblichen Gründen ist jedoch in Anlehnung an die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) ein Mindestabstand von 4,50 m zur Kreisstraße einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hindernisse jeglicher Art (weder Randeingrünungen, Zaun- und Werbeanlagen etc.) sind innerhalb dieses Mindestabstandes ebenfalls nicht erlaubt.</p> <p>Des Weiteren sind die freizuhaltenden Sichtfelder für die Anfahrtsicht in der untergeordneten Knotenpunktzufahrt gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) bezogen auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h (erforderliche Schenkellänge 110m) einzuhalten.</p> <p>Der Straßenbaulastträger ist jetzt und künftig von jeglichen Ansprüchen (bspw. Lärmbelastung, Erschütterungen) freizustellen.</p>	
		<p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz –Naturschutz-</p> <p>Im Rahmen der letzten Stellungnahme hatte die Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass die Gelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplanes genutzt werden sollte, um für eine möglichst gute Randeingrünung des landwirtschaftlichen Anwesens zu sorgen. Zwar ist einerseits der Erhalt der bereits vorhandenen Vegetation berücksichtigt, doch wird nochmals angeregt auch für eine Eingrünung auf der Ostseite des neuen Ziegenstalls zu sorgen. Eine Eingrünung auf der Ostseite des neuen Ziegenstalls könnte dazu beitragen, die gesamten baulichen</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine umfangreiche Randeingrünung der baulichen Anlagen (nördlich, südlich und westlich des Plangebietes) vor. Östlich werden die baulichen Anlagen weiterhin durch Baumbepflanzung entlang der Parkplätze eingegrünt. Von einer Vorschrift zur Bepflanzung im östlichen Bereich des Fl.st. 4392 wird abgesehen, da diese Fläche den Übergang zur offenen Landschaft darstellt. Der Ausblick in die Natur soll u.a. für die Besucher des</p>

			<p>Anlagen deutlich besser in die Landschaft einzubinden.</p>	<p>Hofcafés möglich sein. Weiterhin dient die Fläche der Tierhaltung und soll auch anderweitig genutzt werden können. Der Ziegenstall ist in seiner Kubatur den weiteren baulichen Anlagen deutlich untergeordnet und wird daher das Landschaftsbild nicht stören. Zuletzt würde eine Randeingrünung die landwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstücks beeinträchtigen. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.</p>
			<p>B. Stellungnahme Landwirtschaftsamt – Abteilung Landschaftsentwicklung, Agrarordnung u. Betriebswirtschaft</p> <p>zum Bebauungsplanverfahren „Neutharder Straße 19“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Rechtliche Grundlagen der Stellungnahme:</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen... die Belange der Landwirtschaft...</p> <p>§ 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;</p> <p>§ 15 Abs. 3 BNatG: Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p><u>Aus landwirtschaftlicher Sicht äußern wir keine Bedenken gegen die aktuell vorliegende Planung, sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

			<p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz –Abwasser, Bodenschutz/Altlasten, Gewässer- und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	-
3	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	05.02.2020	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit Aktenzeichen 2511/19-06773 vom 19.08.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	
		19.08.2019	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Hochflutsand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Weiterhin wurden sie in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

		<p>objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Die Hinweise wurden bereits in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

			Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	07.02.2020	Gegen benannte Bebauungsplanung gibt es derzeit aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Allerdings basiert diese Aussage auf dem derzeitigen Kenntnisstand archäologischer Denkmäler, der jederzeit fortgeschrieben werden kann. Daher sei in diesem Zusammenhang an die Meldepflicht archäologischer Denkmäler erinnert gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
	Polizeipräsidium Karlsruhe	30.01.2020	Keine Bedenken	-
	Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde Bruchsal	19.12.2019	Keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht.	-
	Abwasserbetrieb Bruchsal	07.01.2020	Das im Betreff genannte Anwesen ist über eine private Schmutzwasserpumpanlage (Druckentwässerung) unter der Neutharder Straße hindurch am Schmutzwasserkanal im Gewerbegebiet Heck angeschlossen. Die Auslastung der Pumpanlage muss evtl. durch die Bauherrschaft angepasst werden. Anfallendes Dachflächenwasser wird auf dem Privatgrundstück versickert.	Kenntnisnahme
	Stadtbauamt Bruchsal (TGL)	31.01.2020	Sachgebiet Grün Ein Teil der Maßketten (10,80 m und 1,00 m) hat keinen festen Ansatzpunkt, daher sind die Angaben nicht zu gebrauchen. Die Summe der Maßketten 12,20 m + 12,30 m ergibt 24,50 m und nicht wie im Plan darstellt 25,10 m. Die Einmessung des Baufensters ist somit nicht möglich. Die SW-Ecke des Baufensters liegt äußerst dicht am Rand des Wegegrundstücks, ein Abstandsmaß ist	Die Maßketten werden überarbeitet. Die Bemaßungen 24,50m und 25,10m betreffen verschiedenlange Baugrenzen und sind somit korrekt. Zur Klarstellung werden die Maßketten überarbeitet. Das Abstandsmaß wird ergänzt.

			<p>nicht eingetragen. Die dargestellte Stellplatzlänge mit Fahrbahnbreite von 10,50 m entspricht nicht der Form von 11,00 m.</p> <p>Bei der eingetragenen öffentlichen Grünfläche handelt es sich um den Wirtschaftsweg Flst.-Nr. 4391. Hier findet eine Nutzungsänderung (Weg <input type="checkbox"/> Grünfläche) statt, eventuell wird die durchgehende Benutzung als Weg eingeschränkt.</p> <p>Tiefbau</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Breite des Weges im Bereich der Parkplätze beträgt 5,50 m (einschließlich der Breite auf dem Privatgrundstück). Laut RAST ist für das vorwärts Einparken bei Senkrechtaufstellung eine Fahrbahnbreite von 6,00 m erforderlich. 2. Die zu pflanzenden Bäume werden durch den Grundstückseigentümer gepflanzt und gepflegt? 3. Es ist eine Aufweitung am nördlichen Ende des Fahrweges dargestellt. Dieser Bereich ist offenbar als Wendebereich gedacht. Ist der Wendebereich ausreichend groß bemessen? 4. Müssen aufgrund der Nutzung bauliche Veränderungen, wie Beleuchtung etc. vorgenommen werden? 	<p>Sowohl die Form als auch die Maßkette werden zu insgesamt 11m aufgeweitet. (gem. Stellungnahme Tiefbau Punkt 1)</p> <p>Mit der Darstellung als Grünfläche erfolgt eine Anpassung an die bereits gegebenen Verhältnisse. Die Benutzung als Weg ist bereits eingeschränkt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es erfolgt eine Verschiebung des Parkstreifens um 0,50m auf dem Grundstück, um eine Fahrbahnbreite von 6,00m zu gewährleisten. 2. Da sich die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen handelt: ja. 3. Bei der „Aufweitung“ handelt es sich um die Darstellung der Verkehrsflächen, wie sie auch heute vor Ort vorhanden ist. Der Bereich ist ausreichend groß, um PKW als Wendemöglichkeit zu dienen. 4. Aktuell sind keine baulichen Veränderungen der öffentlichen Flächen vorgesehen.
	<p>Stadtbauamt Bruchsal LGA - Erschließung</p>	<p>05.02.2020</p>	<p>Aus beitragsrechtlicher Sicht ist anzumerken, dass Abwasserbeiträge zu erheben sind (insbesondere für die Fläche SO3). Die Festsetzung der öffentlich-rechtlichen Verkehrsanlage ist eine beitragsrechtlich relevante „Anbaustraße“. Dafür sind nach heutiger Rechts- und Sachlage jedoch erst dann Erschließungsbeiträge abrechenbar, wenn alle</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

			<p>beitragsrechtlichen Voraussetzungen (u.a. Herstellung gemäß den beitragsrechtlichen Ausbaumerkmale) vorliegen. Wird jedoch diese Erschließungsanlage per Vertrag vom Vorhabenträger erstmalig und endgültig hergestellt und kosten- und lastenfrei der Stadt Bruchsal übergeben, entfällt selbstverständlich eine Abrechnung.</p> <p>Kostenerstattungen für Naturschutzausgleichs- und –ersatzmaßnahmen sind für die festgesetzten und zugeordneten Maßnahmen ebenfalls zu erheben, sofern diese Aufwendungen der Stadt entstehen. Auch hier gilt: Wenn die Maßnahmen vollständig und ohne Aufwendungen seitens der Stadt Bruchsal durchgeführt werden, entfällt auch hier die Erhebung.</p>	
	Deutsche Telekom Technik GmbH	02.01.2020	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten bei der Bauausführung besonders darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs - Hotline 0800 / 330-2000 od. 1000) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Für einfache Schadensmeldungen empfehlen wir den Trassen Defender siehe Anlage. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Maßnahmen der Dt. Telekom AG sind im Planungsgebiet nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme
	Gemeinde Hambrücken	14.01.2020	Keine Anregungen oder Bedenken.	-
	Zweckverband Abwasserverband Kammerforst	03.02.2020	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der jetzt gestarteten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir Bezug auf unsere bereits zum 20.08.2020 erfolgte Stellungnahme, die wir vollumfänglich aufrechterhalten möchten. Bitte beachten Sie, dass</p>	<p>Die Hinweise zur Entwässerung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weiterhin wird ein Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Demnach ist Niederschlagswasser vorrangig zu</p>

			<p>wir bereits in der ersten Stellungnahme um eine Prognose des Schmutzwasseranfalls gebeten haben. Außerdem möchten wir noch einmal darum bitten, darauf zu achten, dass das Regenwasser im Gebiet selbst behandelt wird (Versickerung und nicht über die SB-Kanalisation in Richtung der Regenentlastungs-Anlage VII geleitet wird). Wir empfehlen nach wie vor, die ausgewiesene Fläche im Trennsystem zu erschließen.</p>	<p>versickern und lediglich Schmutzwasser an die Kanalisation anzuschließen. Somit wird das Trennsystem erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits kanalisiert. Das in bestehenden baulichen Anlagen anfallende Schmutzwasser ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan greift die bestehende Entwässerung auf und sieht auch für die bauliche Erweiterung eine Entwässerung im Trennsystem (Oberflächenentwässerung über Sickergrube, Entsorgung von Schmutzwasser über den bestehenden Kanal) vor. Die Schätzung der anfallenden Schmutzwassermenge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
--	--	--	---	---

II Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.