

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan „Kultur- und Sportquartier, Westend“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt.-Die vorgebrachten Stellungnahmen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

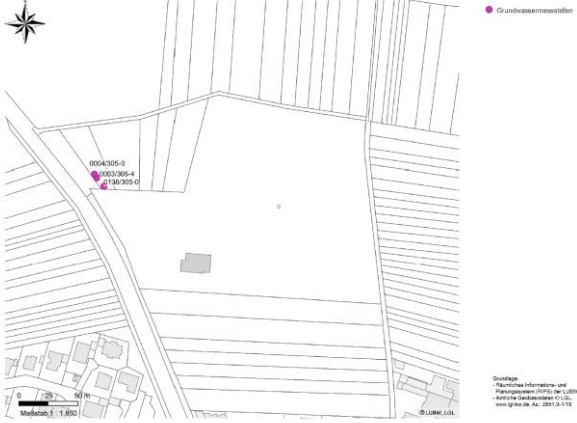
| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|--|---|--|
| 1 | Gemeinde Edingen-Neckarhausen 19.01.2022 | Die Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sind nicht berührt. Auf die Abgabe einer inhaltlichen Stellungnahme wird daher verzichtet. | Kenntnisnahme. |
| 2 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung 24.01.2022 | Belange der Flurbereinigung werden durch die Planung nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren. | Kenntnisnahme. |
| 3 | Gemeinde Oftersheim 26.01.2022 | Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“ in Plankstadt sind die Belange der Gemeinde Oftersheim nicht betroffen. Die Gemeinde Oftersheim erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. | Kenntnisnahme. |
| 4 | Amprion GmbH, 26.01.2022 | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. | Kenntnisnahme: Weitere Versorgungsdienstleister/ Unternehmen wie die Stadtwerke, Netze BW und Unitymedia wurden im Rahmen der Beteiligung angeschrieben. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|---|---|---|
| 5 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsbehörde, 26.01.2022 | Das Gebiet des "Kultur- und Sportquartiers, Westend" fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises. | Kenntnisnahme. |
| 6 | Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 28.01.2022 | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-06198 vom 07.07.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. | Kenntnisnahme: Die in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2021 zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgegebenen allgemeinen Hinweise, sowie Hinweise zur Geotechnik sind im Bebauungsplan bereits mitaufgeführt und waren Bestandteil der Offenlage. Zu den weiteren Themenbereichen Boden, Mineralische Rohstoffen, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Ihre Stellungnahme wurde somit berücksichtigt. |
| 7 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau 01.02.2022 | Grundsätzlich bestehen von Seiten des Amtes für Straßen- und Radwegebau keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Kultur- u. Sportquartier, Westend". Im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich an der freien Strecke der B535. Die Anbaubeschränkungen sind hier zu beachten, daher ist § 9 Abs. 1 FStrG ist einzuhalten. Es ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die 20 m straßenparallele Anbauverbotslinie einzutragen. Vorzugsweise als rote Linie mit aufgesetzter Sägezahnlinie. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte folgender Hinweis enthalten sein: Längs der Bundesstraße 535 dürfen Hochbauten jeder Art (einschließlich Aufschüttungen oder Abgrabungen) in einer Entfernung bis zu 20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Im textlichen Teil des Bebauungsplans sollte obiger Satz ebenfalls zu finden sein. | Die Anregung ist bereits berücksichtigt: Die Anbauverbotslinie war bereits als „Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Offenlage eingetragen. Im textlichen Teil sowohl in den Festsetzungen (vgl. Pkt. 5) als auch in der Begründung (vgl. Pkt. 11.5) war der Satz zum Anbauverbot aus ihrer Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung vom 22.07.2021 bereits Bestandteil des nun offengelegten Bebauungsplans. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|--|---|---|
| 8 | Deutsche Telekom Technik GmbH 04.02.2022 | <p>Als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, Betrieb, 2021B-40 vom 28. Juli 2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: In Punkt 12.9 der Begründung zum Bebauungsplan (Niederspannungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Oberirdische Leitungen sind in diesem Plangebiet aus Gründen der optischen Beeinträchtigung und der Zäsur im öffentlichen Raum (Grünraum) planerisch nicht gewollt, demnach ist eine Verlegung der Leitungen unterirdisch im Neubaugebiet angedacht. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird ein koordinierter Ausbau erfolgen. Der unterirdische Ausbau ist bei der Erschließung von Sondergebieten und allgemeinen Wohngebieten auch gängige Praxis. Insofern steht die beanstandete Festsetzung dem § 127 Absatz 6 TKG nicht entgegen. <i>(s. § 127 Absatz 6 TKG, Satz 4: „Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichem Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“)</i></p> |
| 9 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, 08.02.2022 | <p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlagen hinausgehende-Anforderungen (siehe auch unser beigefügtes Schreiben vom 02.08.2021). Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den eventuell weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme: Die Anregungen aus ihrer Stellungnahmen vom 02.08.2021 wurden bereits als Hinweise (vgl. Pkt. 3) in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> |
| 10 | Netze BW 10.02.2022 | <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung von 2 Trafostationen ein Platzbedarf mit jeweils einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle zu belassen. Die Trafostationen müssen direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße</p> | <p>Kenntnisnahme: Die im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Flächen zur Versorgung werden beibehalten.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | <p>haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> | |
| | | <p>Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.</p> | <p>Kenntnisnahme: Die Straßenbeleuchtungsanlagen werden im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen. Zu dem Zeitpunkt wird sich die Firma Gesellschaft für kommunale Baulandentwicklung, Ansprechpartner Hr. Linder mit den Netze BW in Verbindung setzen.</p> |
| | | <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan bereits mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden 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>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan bereits mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Hinweis zur Leitungsauskunft wird redaktionell ergänzt.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|--|---|---|
| | | <p>Bezüglich Koordination und Umsetzung dieser Maßnahmen, wenden Sie sich bitte frühzeitig, vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen an unsere Projektierung (Andreas Groß, Tel.: 06222-56451, Mail: a.gross@netze-bw.de), (Sven Sattler, Tel.: 0622256454, Mail: s.sattler@netze-bw.de)</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Für unsere weiteren Planungen benötigen wir einen rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Grundstückseinteilungen und Flurstücknummern, im Maßstab 1:1000.</p> | <p>Kenntnisnahme: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann durch die Gemeinde ein Plan mit der geplanten Grundstückseinteilungen und Flurstücknummern zur Verfügung gestellt werden.</p> |
| 11 | <p>Verband Region Rhein-Neckar (Regionalplan), 14.02.2022</p> | <p>Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Begründung: Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Diese Darstellung erfolgte in nachrichtlicher Übernahme der Darstellung aus dem seinerzeit gültigen Flächennutzungsplan. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 12 | <p>Stadt Eppelheim, 16.02.2022</p> | <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kultur- u. Sportquartier, Westend“ bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 13 | <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, 17.02.2022</p> | <p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Das Plangebiet befindet sich bis auf die Maßnahmenfläche E1 außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die Maßnahmenfläche E1 befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ mit der WSG-Nr. 222.031.</p> | <p>Kenntnisnahme: Bei der Ausgleichsmaßnahme E1 handelt es sich um Baumpflanzung auf dem Friedhof. Diese Bäume sind bereits gepflanzt. Die verorteten Messstellen sind nicht betroffen. Des Weiteren werden „externe Ausgleichsmaßnahmen“, in „Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle“ umbenannt,</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|--|
| | | <p>Auf dem an die Maßnahmenfläche E1 angrenzenden Flurstück 506 (Gemarkung Plankstadt) sind Brunnen bzw. Grundwassermessstellen vorhanden. In den beigefügten Planunterlagen sind die Lagepunkte und Grundwassernummern der aktuell bestehenden Brunnen bzw. Grundwassermessstellen dargestellt.</p>  | <p>weil sie zur rechtlichen Sicherung der Festsetzung in den Geltungsbereich einbezogen werden, aber sich in räumlich anderer Stelle als das eigentliche Plangebiet befinden. Die Ausgleichsflächen und deren Maßnahmen bleiben unverändert.</p> |
| | | <p>Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintreten des Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann. Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können. Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein Hinweis zur Materialeigenschaft bei der Ausführung des Tiefgaragenbodens, um das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser auszuschließen, wird redaktionell ergänzt.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|--|
| | | Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportquartier, Westend“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken. | Kenntnisnahme. |
| | | <u>Wasserversorgung:</u> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. 2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen. | Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen. |
| | | <u>Grundwasserschutz:</u> 3. Die Maßnahmenfläche E1 liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ mit der WSG-Nr. 222.031. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Inhalte des beiliegenden Merkblatts „Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Zonen III, IIIA und IIIB in der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar- Kreises“ sind für die Maßnahmenfläche E1 zu beachten und umzusetzen. | Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt. |
| | | 4. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen. | Der Anregung wird entsprochen: Siehe obere Abwägung. Ein Hinweis wird redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt. |
| | | 5. Auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung Plankstadt, Flurstück 506) der Maßnahmenfläche E1 sind Grundwassermessstellen vorhanden. Bei einer Betroffenheit der Grundwassermessstellen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist das Wasserrechtsamt umgehend vorab zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen. | Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|---|
| | | <p>6. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>7. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entnahme von Grundwasser - Bohrungen in den Grundwasserleiter - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser <p>Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.</p> <p>Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt.</p> |
| | | <p>8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|---|
| | | <p>12. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen.</p> |
| | | <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht <u>Kommunalabwasser</u> Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. Die Nebenbestimmungen von unserer Stellungnahme vom Juli 2021 wurden in die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan übernommen. Die Vorplanung des Regenwasserkonzepts sieht den Bau von Gründächern (Abflussbeiwert < 0,5, Neubauten 0,6) vor und schreibt einen Abflussbeiwert im gesamten Bau-feld von 0,3 vor. Die Versickerung soll in öffentlichen, zentralen Mulden stattfinden. Diese sind in der Vorplanung grob zu erkennen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| | | <p>Wir weisen darauf hin, dass die Detailplanung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abgestimmt werden muss. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind dabei zu beachten. https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581 Sonstige Informationen: https://www.rhein-neckar-kreis.de/,Lde/1868782.html</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> |
| | | <p><u>Gewässeraufsicht</u> Gegen den o.g. Bebauungsplan in Plankstadt gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|--|--|---|
| | | <p>Altlasten/Bodenschutz Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| | | <p>Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes soll u.a. die Voraussetzung für eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rund 21.000 m² geschaffen werden. Die durchgeführte Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das „Schutzgut Boden“ ergab ein Defizit von 237.336 Ökopunkten. Der schutzgutbezogene Ausgleich soll innerhalb der Gemarkung Plankstadt an externer Stelle auf den Flurstücken Flst. Nr. 6035 und 6039 (Maßnahmen E 2 und E3) sowie wie unter Punkt 9.4 des Umweltberichtes beschriebenschutzgutübergreifend für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotop erfolgen. Gegen den Bebauungsplan „Sport- und Kulturzentrum“ bestehen bei Umsetzung der oben genannten Kompensationsmaßnahme seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 14 | <p>Polizeipräsidium Mannheim, 17.02.2022</p> | <p>Verkehr Der Sachbereich Verkehr verweist auf seine Stellungnahme vom 23.07.2021.</p> | <p>Kenntnisnahme: Im der am 23.07.2021 abgegebenen Stellungnahme wurden keine Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p> |
| | | <p>Prävention, Kriminalprävention <u>1. Grundsätzliches</u> Das subjektive Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum spielt für ihre Lebensqualität eine bedeutende Rolle. Gerade der öffentliche Raum bietet jedoch auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Um den Bürger:innen mehr Sicherheit in ihrem Wohngebiet und auch während der Ausübung von Freizeitaktivitäten zu vermitteln, ist die Gestaltung der städtischen Infrastruktur entscheidend. Diese sollte daher so gewählt sein, dass angstfördernde Faktoren, sowie Kriminalität verhindert werden. Neben der Beachtung allgemeiner Grundsätze könnten zudem die individuellen Bedürfnisse an diesem Ort durch</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|--|
| | | Beteiligung der Bürger: innen festgestellt und berücksichtigt werden. | |
| | | <p><u>2. Allgemeine Hinweise aus Sicht der städtebaulichen Prävention</u> <u>2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen</u> Die Freiraumgestaltung des Wohnumfelds hat großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner:innen und der Akzeptanz des Wohnraums. Durch die Beachtung einiger Aspekte kann eine Umgebung geschaffen werden, in denen sich Bürger: innen sicher fühlen. Der öffentliche Raum erhält durch klar geführte Hauptwege und offen gestaltete Freiflächen eine übersichtliche Struktur. Ebenso wichtig ist ein passendes Beleuchtungskonzept, sodass bei Dunkelheit ausreichend Lichtraum sichergestellt ist (s. Punkt 2.4). Dadurch wird der Entstehung von Versteckmöglichkeiten entgegengewirkt und bei der Bevölkerung für mehr Sicherheit gesorgt. Eine saubere und gepflegte Umgebung vermittelt das Gefühl, dass hier ein intaktes Gemeinschaftsleben stattfindet. Das äußere Erscheinungsbild hat somit ebenfalls Einfluss auf die Kriminalität an der Örtlichkeit (s. Punkt 2.5). Zwischen Privatflächen und dem öffentlichen Raum sollte eine klare Abgrenzung durch beispielsweise Hecken, Einfriedungen oder unterschiedliche Bodenbeläge hergestellt werden. Grundlegende Hinweise zu Bepflanzungen neben Fußwegen werden unter Punkt 2.3 näher erläutert.</p> | <p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> |
| | | <p><u>2.2 Gestaltung von Gebäuden</u> Generell gilt es Gebäude so zu gestalten, damit sie für ihre Bewohner:innen und Besucher: innen einen sicheren Ort darstellen. Dem Sicherheitsaspekt muss hierbei in vielen Bereichen rund um das Gebäude Beachtung geschenkt werden.</p> <p><u>Eingangsbereich</u> Für mehr Sicherheit im Eingangsbereich können u. a. Eingangstoren aus Klarglas, Gegensprechanlagen und Videoüberwachungen sorgen. Briefkästen sollten bestenfalls von außen befüllt werden können.</p> | <p>Kenntnisnahme: Die Hinweise werden in den Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---------------------|
| | | <p>Bestehen längere Wege von der Straße bis zum Eingangsbereich, so sollten diese ausreichend beleuchtet sein. Hier empfiehlt sich die Schaltung mittels Bewegungsmelder. Auch im Innenbereich des Eingangs und den Fluren sind ausreichend Lichtquellen und Lichtschalter zu installieren. Am Tag können Fenster in den Fluren für Licht sorgen.</p> <p>Die Flure sollten möglichst kurz und breit ausgelegt und die Zugänge zu Treppenhaus, Fahrstuhl und Keller leicht überschaubar sein. Nischen und verwinkelte Flure sollten vermieden werden, da diese 'Unsicherheit' mit sich bringen.</p> <p><u>Gemeinschaftsräume</u> Bei Gemeinschaftsräumen sind teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung und Diebstahl zu sichern. Grundsätzlich sollte man auch hier auf vandalismusresistente Materialien achten.</p> <p><u>Fahrstühle</u> Fahrstühle aus Ganzglaskonstruktionen bieten von allen Seiten Einblick und sorgen für weniger Versteckmöglichkeiten. Um Vandalismus entgegenzuwirken ist eine Auskleidung des Innenraums mit mustergewalzten Edelstahlblechen sowie die Ausstattung mit widerstandsfähigen Bedienungsknöpfe zu empfehlen. Ebenso ist bei der Auswahl eines Fahrstuhls auf möglichst kurze Fahrtzeiten zu achten.</p> <p><u>Balkone, Terrassen und Fassaden</u> Grundsätzlich sollte die Bepflanzung keinen Sichtschutz bzw. Versteck- und Klettermöglichkeiten bieten. Daher sollten folgende Regeln zu Bepflanzungen an Gebäuden beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Blattwerk von Bäumen sollte erst ab einer Höhe von zwei Metern beginnen, • Sträucher sollten nicht höher als zwei Meter sein, | |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Rankgerüste sollte möglichst nur an Fassaden ohne Fenster und Balkone angebracht werden, • Pflanzen sollten potentiell gefährdete Bereiche nicht verdecken. <p>Zur Vorbeugung von Verunstaltungen durch Graffiti kann die Hausfassade mit graffitiabweisender Mittel behandelt werden. Außerdem können Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern für Abschreckung sorgen.</p> <p><u>Keller</u> Zur Vermeidung von Unsicherheit sollten bei dem Aufbau des Kellers auf die Vermeidung von verwinkelten und schmalen Fluren geachtet werden. Die Kellerabgangstüren sowie Kellerabteile sollten mit geprüften Türschlössern ausgestattet sein. Kellerfenster können zusätzlich mit Eisenstäben bzw. Gittern gesichert werden. Bei der Beleuchtung sollte auf eine automatische Lichtanlage verzichtet werden, da eine plötzliche Dunkelheit ein Bedrohungsgefühl hervorrufen kann.</p> | |
| | | <p><u>2.3 Mobilität</u> Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sollte sichergestellt sein, da Zugänglichkeit und Erreichbarkeit wichtige Voraussetzungen für das Entstehen eines gemeinschaftlichen Lebens sind. Trotzdem sollte festgelegt werden, welches Maß an Bewegung an welcher Stelle entstehen soll, da ein zu hoher Durchgangsverkehr negative Auswirkungen auf die Sicherheit haben kann. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass Verkehrsflächen während Dämmerungs- und Nachtzeiten ausreichend Beleuchtung werden um das Entdeckungsrisiko für Täter zu erhöhen. Da dunkle und nicht einsehbare Bereiche oft als Sicherheitslücke wahrgenommen werden, ist eine geeignete und gleichmäßige Straßenbeleuchtung generell gefordert.</p> <p><u>Straßenverkehr aus Sicht der Städtebaulichen Prävention</u> Bei Straßen, insbesondere auch den Fuß- und Radwege, ist eine sichere Wegführung ein entscheidender Punkt. Die Wege sollten daher deutlich voneinander abgegrenzt</p> | <p>Kenntnisnahme: Die Hinweise werden in den Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---------------------|
| | | <p>werden, um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmer:innen zu vermeiden und so auch das Risiko von Unfällen zu minimieren. Durch eine Beschilderung oder farblich unterschiedliche Pflasterung können die Bewegungsräume klar zugeordnet werden.</p> <p>Wenn fußläufige, ausgedehnte Wegeverbindungen beabsichtigt werden, sollten Sitzmöglichkeiten für in der Mobilität eingeschränkte Personen geplant werden.</p> <p>Um Fuß- und Radwege nicht eng und unübersichtlich wirken zu lassen, ist der Abstand zwischen dem Fußweg und einer angrenzenden Bepflanzung so zu wählen, dass dieser nicht als unangenehm empfunden wird. Die Bepflanzung sollte allgemein nicht bis unmittelbar an den Fußweg reichen, sondern erst ab einem Anstand von zwei Metern zum Weg beginnen und eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.</p> <p>Ebenso notwendig ist die Planung von Fußgängerüberwegen und auch Ampelanlagen, die dem Fußgängerverkehr an geeigneter Stelle ein sicheres Überqueren der Straße erlauben.</p> <p><u>Stellflächen für Fahrzeuge</u></p> <p>Im Allgemeinen gilt es ausreichend Pkw-Stellflächen zur Verfügung zu stellen und diese übersichtlich und gut einsehbar zu gestalten. So bieten sie potentiellen Täter:innen keine Versteckmöglichkeiten. Bei der Planung der Parkplatzanordnung ist hierbei zwischen Überschaubarkeit und einer optimalen Raumausnutzung im Interesse der Bürger:innen abzuwägen. Um ein geordnetes Abstellen der Pkw zu gewährleisten und sogenanntes „wildes Parken“ zu verhindern, ist eine Beschilderung der zum Parken freigegebenen Flächen oder auch die Einzeichnung der einzelnen Parkplätze hilfreich.</p> <p>Ebenso wichtig ist genügend Raum zum Abstellen von Fahrrädern mit einer sicheren Anschließmöglichkeit am Fahrradrahmen. Hierbei ist zu überlegen, wie stark die Frequentierung der Örtlichkeit durch Fahrräder sein wird,</p> | |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|--|
| | | <p>damit die Kapazität der Abstellmöglichkeiten ausreichend ist.</p> <p><u>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</u> Der ÖPNV ist für viele Menschen oft das einzige Fortbewegungsmittel und sollte daher unbedingt bei der Planung berücksichtigt werden. Um somit mehr Personen den Zugang zum neuen Sportquartier zu ermöglichen, ist eine gute Anbindung zum Verkehrsnetz des regionalen ÖPNV erforderlich. Die Haltestellen sollen demnach fußläufig erreichbar und mit Fahrkartenautomaten ausgestattet sein, damit sie von jedem genutzt werden können.</p> <p>Die Sicherheit im ÖPNV ist von erheblicher Bedeutung, damit das Verkehrsmittel auch in Anspruch genommen wird. Hierzu leistet die Gestaltung der Haltestellen einen wichtigen Beitrag. Transparente Außenwände sorgen für Durchsicht und erhöhen das Entdeckungsrisiko für Täter. Einbauten wie z. B. Werbewände sollten daher keine Sichtbehinderung darstellen und entweder nicht bis zum Boden reichen oder die Sicht auf Augenhöhe nicht verdecken. Dabei ist generell auf graffiti- und vandalismusresistentes Material ist zu achten. Eine zusätzliche Beleuchtung der Haltestelle sorgt für mehr Sicherheitsempfinden.</p> | |
| | | <p><u>2.4 Beleuchtung</u> Zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls ist die Schaffung von mehr Lichtraum ein nicht zu vernachlässigender Punkt. Im gesamten öffentlichen Raum ist während den Dämmerungs- und Nachtstunden ausreichend Sicht durch eine effektive Ausleuchtung zu gewährleisten. Die Beleuchtung muss hierbei u. a. mit der Bepflanzung abgestimmt sein, damit dunkle Nischen keinen Risikofaktor darstellen. Daher ist die Installation von genügend Beleuchtungsanlagen in einem angemessenen Abstand erforderlich. Bei der Auswahl der Beleuchtung sollte die DIN EN 13201 berücksichtigt werden. Zudem ist auf widerstandsfähige Materialien zu achten, um Beschädigungen oder Zerstörungen durch Vandalismus zu erschweren.</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell übernommen.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | <p>Die Lichtstärke ist je nach Standort an die Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer anzupassen, ohne eine Blendwirkung zu riskieren.</p> <p>An dieser Stelle darf darauf hingewiesen werden, dass eine optimale Beleuchtung zwar eine abschreckende Wirkung erzielt, jedoch keine technische Sicherung darstellt. Hierzu finden Sie weitere Informationen unter Punkt 3.</p> | |
| | | <p><u>2.5 Sauberkeit und Beschädigungen</u></p> <p>Die objektive und subjektive Sicherheit wird mit einem nicht zu unterschätzenden Teil durch das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflusst („Broken-Windows-Theorie“). Eine stetige Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Anlagen und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen vor, was wiederum das Sicherheitsempfinden positiv beeinflusst.</p> <p>Um einem verwahrlosten Eindruck entgegenzuwirken, ist die Aufstellung von ausreichenden Entsorgungsmöglichkeiten für Müll und auch Hundekot sinnvoll. Hierbei sind je nach Standort die Leerungsintervalle anzupassen. An stark frequentierten Gassi- Routen bietet sich ebenso die Aufstellung von Spendern mit Hundekotbeuteln an. Auch hier ist auf widerstandsfähiges Material zu achten, um Beschädigungen oder Zerstörungen durch Vandalismus zu erschweren.</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell übernommen.</p> |
| | | <p><u>3. Schutz vor Einbruch und KfW-Förderung</u></p> <p>Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die</p> <p>kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg Römerstr. 2 - 4, 69115 Heidelberg Tel.: 0621 174-1234 E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell übernommen.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|---|--|---|
| | | <p>Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat.</p> <p>Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen. Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen.</p> <p>Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</p> | |
| | | <p><u>4. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</u></p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan redaktionell übernommen.</p> |
| | | <p><u>5. Abschließende Anmerkungen</u></p> <p>Bei dieser Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge für die weitere Planung des Bauprojekts.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge gerne zur Verfügung.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegang an dessen Mitglieder: innen versandt wurde.</p> <p>Die Checkliste sowie weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie bei Bedarf per E-Mail. Ihre Anfrage richten Sie bitte an das Referat Prävention, E-Mail: praevention.ma@polizei.bwl.de.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Hinweis zur Checkliste wird redaktionell in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
| 15 | Regierungspräsidium Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, | Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das betreffende Areal teils als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt, teils als restriktionsfreie Weißfläche | Kenntnisnahme. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|--|--|--|
| | 22.02.2022 | (sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen). Belange der Raumordnung stehen der vorliegenden Planungsabsicht demnach nicht entgegen. | |
| | | Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist die Fläche teils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, teils als Wohnbaufläche. Somit ergibt sich eine gewisse Abweichung zwischen den geplanten Festsetzungen und den Darstellungen im FNP im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs. Mit Blick auf die üblichen Ausformungsspielräume des Flächennutzungsplans kann dies jedoch noch mitgetragen werden. | Kenntnisnahme. |
| 16 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 22.02.2022 | <p>Zu § 3 der Satzungen über den Bebauungsplan bzw. örtlichen Bauvorschriften – Ordnungswidrigkeiten: Es wird empfohlen, Satz 1 des § 3 der Satzung über den Bebauungsplan zu streichen, da sich dies auf die örtlichen Bauvorschriften - und nicht auf den Bebauungsplan - bezieht. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass eine Ordnungswidrigkeit pauschal für alle Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden kann. Gem. Gesetztext in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO muss auf bestimmte Tatbestände verwiesen werden (vgl. Sauter. Komm. z. LBO, Rn. 55 zu § 75: „... Verweisung ... für einen ganz bestimmten Tatbestand...“. „... Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften ...und Satzungen zu beschränken“.)</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Der § 3 wird aus der Satzung zum Bebauungsplan redaktionell gestrichen. Zur Zuordnung der Ordnungswidrigkeiten wird der Satz wie folgt ergänzt: „...in diesem Bebauungsplan“.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Sondergebiet: Da Gastronomie/Schank- und Speisewirtschaften nicht zu Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zählen, wird angeregt, diese Nutzungsart separat aufzuführen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Art der Nutzungen wird wie gefordert redaktionell angepasst.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Allgemeines Wohngebiet: Es wird angeregt, bei der Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen der Handwerksbetriebe dem Wort „störende“ ein „n“ anzuhängen, damit der Verordnungstext</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Art der Nutzungen wird wie gefordert redaktionell angepasst.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|--|
| | | korrekt übernommen wird und damit zum Ausdruck gebracht wird, dass auch allgemein als zulässig festgesetzte nicht störende Handwerksbetriebe der Versorgung des Gebietes dienen müssen. | |
| | | <p>Zu Nr. 3 und Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – überbaubare Grundstücksflächen: Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung, dass unterirdische Gebäudeteile (siehe Nr. 3) bzw. Tiefgaragen und die dazugehörigen Zufahrten und Rampen (siehe Nr. 4) auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig sind, wird angezweifelt, da keine Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB definiert wird. Es wird daher empfohlen, die Fläche für Tiefgaragen zeichnerisch festzusetzen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Größe und Lage der Tiefgarage ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Um die nötige Flexibilität bei der Lage der Tiefgaragenfläche zu wahren, wird eine großzügige Fläche für Tiefgaragen und deren baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> |
| | | <p>Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen durch untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO, durch Vorbauten nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO und überdachten Terrassen ist nach der Kommentierung und der Rechtsprechung (z. B. Urteil VGH Bayern v. 4.4.2006 – 1N04/1661 - Blechschmidt in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 44 zu § 23) nicht zulässig. Eine Baugrenzenüberschreitung kann jedoch unter Beschreibung der Art und des Umfanges als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrücklicher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden. Die Festsetzung sollte daher entsprechend geändert werden. Alternativ kann die Festsetzung entfallen und bei der baurechtlichen Beurteilung von Einzelvorhaben ein Rückgriff auf § 23 Abs. 3 S.2 BauNVO für die Zulassung von Baugrenzenüberschreitungen in geringfügigem Ausmaß (analog der abstandsflächenrechtlich privilegierten Vorbauten) vorgenommen werden.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Baufenster sind im Bebauungsplan großzügig gehalten, sodass der Verzicht auf die Festsetzung prinzipiell ohne größere Einschränkung der Bauoption möglich wäre. Die Festsetzung bleibt vorhanden und wird mit Art und Umfang nach § 5 Abs. 6 LBO in Anwendung des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO, sowie mit dem Hinweis auf die im zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen redaktionell konkretisiert.</p> |
| | | Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen am Hauptgebäude keine Nebenanlagen darstellen und eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BauNVO für die Terrassen nicht möglich ist. | <p>Der Anregung wird teilweise geteilt: Im BP können Ausnahmen zum Überschreiten von Gebäudeteilen vorgesehen werden, gemäß. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | | Die Festsetzung bleibt vorhanden und wird folgendermaßen redaktionell ergänzt: „an das Hauptgebäude angrenzen ... ausnahmsweise auf den gesamten Baugrundstücken“. |
| | | <p>Zu Nr. 11.3 der Begründung – Bauweise: In der Begründung ist angeführt, dass im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sind. Dies ist jedoch nicht der Fall.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – KFZ-Stellplätze: Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO – „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Es erscheint daher zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich A auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. Die Standorte der Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 137 zu § 9). Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Stellplatzflächen durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit bei der Standortfestlegung von Stellplätzen führen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Um die Flexibilität bei der Realisierung der Flächen für Stellplätze zu erhalten, wird eine großzügige Fläche im Bebauungsplan in Art und Umfang dafür festgesetzt.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Nr. 11.4 der Begründung – Nebenanlagen: Da die Festsetzung zu Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf eine Erleichterung und keine Einschränkung abzielt, wird angeregt, das Wort „nur“ entfallen zu lassen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: „Nur“ wird nicht gestrichen, weil sich das Wort „nur“ auf die Einhaltung des Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen bezieht, und Nebenanlagen nur dann zulässig sind, wenn sie den Mindestabstand einhalten.“</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | | sig sind, wenn die Abstände eingehalten sind. Eine Einschränkung ist nicht erkennbar und die Festsetzung wird nicht redaktionell verändert. |
| | | In der Begründung ist ausgeführt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies ist jedoch in den Festsetzungen nicht geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 i.V. m. Abs. 2 S.3 BauNVO weitere, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können, sodass für die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO der Umfang der Baugrenzenüberschreitung noch zu bestimmen wäre (vgl. E/Z/B/K. Komm. BauGB. Rn. 46 zu § 23 BauNVO). | Der Anregung wird nicht entsprochen: In der Begründung wird lediglich auf den §14 BauNVO verwiesen. Generell wird die Überbaubarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung geregelt. |
| | | Zu Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – straßenrechtliches Anbauverbot: Das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG stellt nach Ansicht der Unterzeichnerin eine „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB dar. Es wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das Anbauverbot als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung) kann dennoch beibehalten werden. Die schriftliche Festsetzung sollte jedoch derart überarbeitet werden, dass das Anbauverbot von 20 m nicht mehr als direkte Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB formuliert wird, da zum einen das Anbauverbot als nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden sollte und zum anderen der überwiegende Teil der Anbauverbotszone außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. | Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Zeichnung und die textliche Festsetzung werden nicht angepasst. Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung wird im Text redaktionell der § 9 Abs. 6 BauGB ergänzt. Die Begründung wird redaktionell angepasst. |
| | | Zu Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung: Die angegebene Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist für die Niederschlagswasserbeseitigung nicht | Der Anregung wird entsprochen: Die fehlende Rechtsgrundlage wird redaktionell ergänzt. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|--|
| | | <p>einschlägig. Da nicht nur Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, sondern auch Maßnahmen (konkretes Einstauvolumen) festgesetzt werden, sollten die einschlägigen Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB ergänzt werden.</p> | |
| | | <p>Zu Nr. 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – externe Maßnahmen: Es ist nicht klar, in welcher rechtlichen Ausgestaltung die Ausgleichsmaßnahmen auf den „externen“ Grundstücken durchgeführt werden sollen. Vor dem Hintergrund, dass in der Planzeichnung die Ausgleichsflächen E1 bis E4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und zudem Festsetzungen getroffen werden, wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich auf Grundlage von § 1a Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB durch Festsetzungen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt. Sollte dies der Fall sein, wird empfohlen, im Bebauungsplan statt der Bezeichnung „externe“ Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen den Begriff „Geltungsbereich II“ o.Ä. zu verwenden, damit deutlich wird, dass die Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Sollte demgegenüber beabsichtigt sein, die Ausgleichsmaßnahmen als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 4 Alt. 2 BauGB durchzuführen, wären die Flächen nicht in den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und die Maßnahmen als bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu streichen. Die Maßnahmen sollten dann in der Begründung näher beschrieben werden. In beiden Fällen wird dringend angeraten, die Ausgleichsflächen E1 bis E4 zeichnerisch derart darzustellen, dass die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs klar bestimmbar ist.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die „externen Ausgleichsflächen“ werden zu „Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle“ redaktionell umbenannt, um den Bezug auf den Geltungsbereich I des Bebauungsplans herstellen zu können.</p> |
| | | <p>Es wird angeregt, in der Begründung auch auf § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz näher einzugehen, da intensiv</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | <p>ackerbaulich genutzte Grundstücke in Streuobstwiesen umgewandelt werden sollen.</p> | <p>Notwendiger Umfang und Verfügbarkeit der Flächen wurden mit der Gemeinde vorab abgeklärt. Die Eingriffsregelung sieht zudem die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vor. Dies kann in der Regel nur durch die Entwicklung höherwertiger Biotope erreicht werden. Damit wird auch den Anforderungen in § 15 Abs. 3, BNatSchG entsprochen, (...) <i>Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (...)</i></p> <p>Derzeit gibt es für Baden-Württemberg noch keinen Leitfaden zur Anwendung produktionsintegrierter Kompensation sowie deren Bewertung im Rahmen einer E/A-Bilanz. Das Modellprojekt hierzu ist bis Ende 2022 verlängert worden, ein Leitfaden war für Juli 2020 angekündigt worden, ist jedoch nicht verfügbar (Quelle: https://pik-projekt-bw.de).</p> |
| | | <p>Zu Nr. 8 und 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Normen/Richtlinien außerhalb des öffentlichen Baurechts:</p> <p>Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Norm DIN 4109, DIN 18920 und die Richtlinien der FLL außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind, sind diese Normen/Richtlinien zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen.</p> <p>(z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus ... eingesehen werden.)</p> <p>Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 – 4 BN 21.10).</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Der Zusatz zu den Normen („wie z. B. Normen“) wird redaktionell im Text ergänzt. Zudem wird die Gemeinde Plankstadt für die Zugänglichkeit zu den genannten Richtlinien und Normen bei der Veröffentlichung des Bebauungsplans Sorge tragen.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 7.1 und 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – öffentliche Grünflächen:</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|--|---|
| | | <p>Der erste Absatz der Festsetzung Nr. 9.1 bezieht sich nicht auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sondern auf Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Diese stehen im Zusammenhang mit den Festsetzungen unter Nr. 7.1, die sich jedoch inhaltlich in bestimmten Teilen unterscheiden; hier ist insbesondere anzuführen, dass unter Nr. 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wogegen unter Nr. 9.1 diese Nebenanlagen allgemein zulässig sind. Es wird empfohlen, die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen in einer separaten Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aufzuführen und zu vereinheitlichen.</p> | <p>Die öff. Grünflächen werden über einen separaten Punkt nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB redaktionell festgesetzt. Nebenanlagen s. o.</p> |
| | | <p>Darüber hinaus werden unter dem dritten Aufzählungszeichen Pflanzgebote im Teilbereich A festgesetzt. Diese Fläche befindet sich jedoch nicht in der öffentlichen Grünfläche, sodass empfohlen wird, diese Festsetzung unter einer anderen Überschrift zu fassen, damit Fehlinterpretationen vermieden werden.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Pflanzgebote im Teilbereich A werden im Punkt 9.1 der Festsetzungen unter einer neuen Unterüberschrift „Pflanzpflichten in den privaten Flächen“ redaktionell neu angeordnet.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Pflanzpflichten auf privaten Grünflächen: Der Begriff „private Grünfläche“ kann zu fehlerhaften Auslegungen führen, da vorliegend keine private Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird, sondern lediglich Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Bezeichnung private „Grünfläche“ wird in private „Grundstücksfläche“ redaktionell geändert.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen: Es bestehen erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 26 als Rechtsgrundlage für die Festsetzung, dass die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) auf den Privatgrundstücken zulässig ist, da die Straßenbeleuchtung nicht in der abschließenden Aufzählung des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB steht. Es könnte evtl. eine Rechtsgrundlage mit § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 22 BauGB gegeben sein. Sollte die Gemeinde Eigentümerin der betreffenden Grundstücke sein, könnte</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen. Geplant ist die Veräußerung der Baugrundstücke nach Umlegung und Erschließung. Der Bau von Straßenbeleuchtung auf Privatgrundstücken ist nur ein Beispiel der Erschließungsmaßnahmen und kann aus dem Festsetzungstext redaktionell entnommen werden. Der Bau der Beleuchtung wird über einen städtebaulichen Vertrag / Kaufvertrag rechtlich gesichert.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|----------------|---|--|
| | | dies auch ggf. privatrechtlich außerhalb der Bauleitplanung sichergestellt werden. | |
| | | <p>Zu Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften bzw. Nr. 12.4 der Begründung – Zahl der nachzuweisenden Stellplätze: Es gibt zwischen den Festsetzungen und der Begründung insofern eine Diskrepanz, dass nach den Festsetzungen (alle) Kommazahlen aufgerundet werden, nach der Begründung jedoch nur die Zahlen ab einer Nachkommastelle > 5. Dies ist zu vereinheitlichen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzung wird redaktionell an die Begründung angepasst.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 5 der örtlichen Bauvorschriften – wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Wegen: Es wird angezweifelt, ob Regelungen zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen etc. über örtliche Bauvorschriften erreicht werden können. Eine nach Ansicht der Unterzeichnerin einschlägigere Rechtsgrundlage ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, Komm. BauGB, Rn. 159 zu § 9 sowie OVG Münster, Urt. V. 24.07.2000) gegeben. Es wird daher angeregt, diese Regelung in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Regelung wird aus den örtlichen Bauvorschriften entnommen und unter Punkt 8 der Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ergänzt.</p> |
| | | <p>Zu Nr. 12.2 der Hinweise – Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich: Es wird angeregt, zu überprüfen, ob die in den Hinweisen angeführten Aussagen als Hinweise ausreichen oder doch als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB notwendig sind, um den erforderlichen Ausgleich sicherzustellen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Verbotstatbestände des BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan zu verhindern. Die jüngsten Beispiele aus der Praxis haben wegen der sich verändernden Zustände eines Habitats und der Maßnahmen über die Jahre der Gültigkeit eines Bebauungsplans hindurch die Empfehlungen der Rechtsberater an uns herangetragen, in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzuzeigen, wie die Verbotstatbestände nach derzeitigem Kenntnisstand verhindert werden können. Ändert sich im Gebiet etwas, muss der Bebauungsplan nicht geändert werden, wenn es keine Festsetzungen sind.</p> |
| | | <p>Zu Teil F – zusammenfassende Erklärung: Die angegebene Rechtsgrundlage des § 10 Abs. 4 BauGB sollte in § 10a Abs. 1 BauGB zu korrigieren.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Rechtsgrundlage wird redaktionell angepasst.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|------------------------------|---|--|
| | | | |
| | | <p>Zum Umweltbericht: Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch schreibt die Bestandteile des Umweltberichtes zwingend vor. Es wird empfohlen, den Umweltbericht an die Struktur der Anlage 1 anzulehnen und zu überprüfen, ob <u>alle</u> vorgeschriebenen Bestandteile im Umweltbericht enthalten sind.</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Umweltbericht enthält alle in Anlage 1 BauGB aufgeführten Inhalte. Umweltberichte, wie der vorliegende, wurden bereits in anderen Verfahren vorgelegt und nicht beanstandet.</p> |
| | | <p>Zur Planzeichnung: In der Planzeichnung sind teilweise Flächen dargestellt, die aufgrund fehlender Vermaßung zum Teil nicht klar bestimmbar sind, z.B. Flächen zur Niederschlagswasserversickerung (F1 – F3) und diverse Baufenster. Es wird dringend empfohlen, Maße zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: In der Planzeichnung werden Maßketten redaktionell ergänzt.</p> |
| | | <p>Allgemeine Schlussbemerkungen: Für den Fall, dass die „externen Ausgleichsmaßnahmen“ E1 bis E4 im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen (vgl. Ausführungen unter Nr. 3.11), wird darauf hingewiesen, dass der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu entnehmen sein muss, dass dessen räumlicher Geltungsbereich auch Grundstücke umfasst, das vom restlichen Plangebiet weit entfernt liegt (vgl. VGH Mannheim Ur. v. 24.2.2021 – 5 S 2159/18).</p> | <p>Anregung wird entsprochen: In der Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss werden die zum Geltungsbereich gehörigen „externen Ausgleichsmaßnahmen“ (neu benannt: „Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle“) und deren Lage benannt werden.</p> |
| | | <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| | | <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| | | <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme: Nach Inkrafttreten werden ihnen zwei Ausfertigungen des Bebauungsplans samt Anlagen einmal in Papierform und eine in digitaler Form zugesandt.</p> |
| 17 | IHK Rhein-Neckar, 23.02.2022 | <p>Die IHK Rhein-Neckar hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Kultur- u. Sportquartier, Westend“ vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|---|---|---|
| 18 | Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg, 23.02.2022 | <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet im Norden als „Gemeinbedarfsfläche“, im Süden als „Wohnbaufläche“ sowie entlang der L535 als „Fläche für die Landschaftsentwicklung“ dar. Auch wenn sich im Detail Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben, sehen wir den Bebauungsplanentwurf insgesamt als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an: So reicht das Baufenster des „SO Kultur-, Sport- und Mehrzweckhalle“ im Südwesten zwar in die im Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landschaftsentwicklung“ hinein, gleichwohl bleibt diese Freiraumverbindung am Westrand des Siedlungsgebiets in ausreichend wahrnehmbarer Größenordnung erhalten – nicht zuletzt auch im Vergleich mit dem weiter westlich anschließenden und vor kurzem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren für die Nahversorgung. Auch das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ im Nordwesten wird trotz teilweiser Überlagerung mit der dargestellten „Gemeinbedarfsfläche“ – auch aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im direkten Umfeld – als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.</p> <p>Letztlich stellt der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar, so dass im Zuge nachfolgender Bebauungsplanverfahren Abweichungen in einem gewissen Rahmen generell möglich sind. Weiter stimmt der Bebauungsplan mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung überein, so dass die mit dem Planwerk angestrebte „geordnete städtebauliche Entwicklung“ eingehalten bleibt.</p> | Kenntnisnahme. |
| | | Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können. | Kenntnisnahme: Nach Inkrafttreten werden Ihnen zwei Ausfertigungen des Bebauungsplans samt Anlagen einmal in Papierform und eine in digitaler Form zugesandt. |

| NR. | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|---|--|--|
| 19 | Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 22.02.2022 | <p>Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung gehen der landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion in der Metropolregion Rhein Neckar weitere 1, 7 ha Produktionsfläche unwiederbringlich verloren. Zusätzlich werden weitere 1,5 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.</p> <p>Mit Bedauern stellen wir fest, dass unseren Anregungen, PIK Maßnahmen¹ in das Ausgleichskonzept aufzunehmen nicht gefolgt wurde und die für uns wichtigen agrarstrukturellen Belange nicht berücksichtigt wurden. Wir sehen die immer noch gängige Ausgleichsvariante zur reinen Deckung der fehlenden Ökopunkte „Umwandlung von Acker in einen Streuobstbestand“ sehr kritisch, da die Kosten für die Gemeinde im Nachhinein durch die Pflege der Anlagen nicht berücksichtigt werden, die Vermarktung des Obstes nicht geregelt ist und diese Ausgleichsart meistens ihr angestrebtes naturschutzrechtliche Ziel nicht erreicht.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Derzeit gibt es für Baden-Württemberg noch keinen Leitfaden zur Anwendung produktionsintegrierter Kompensation (PIK¹) sowie deren Bewertung im Rahmen einer E/A-Bilanz. Das Modellprojekt hierzu ist bis Ende 2022 verlängert worden, ein Leitfaden war für Juli 2020 angekündigt worden, ist jedoch nicht verfügbar (Quelle: https://pik-projekt-bw.de).</p> <p>Eine Anwendung/Umsetzung für das Vorhaben ist daher ist aktuell nicht möglich.</p> <p>Zudem beinhalten die im Modellprojekt aufgeführten Praxisbeispiele ausnahmslos Extensivierungsmaßnahmen, wie artenreicher Wildkrautacker, Blühstreifen oder Lichtäcker in Kombination mit Klee-Grasgemischen oder Leguminosen, begleitenden Buntbrachen und Feldheckenpflanzungen. Meist verbunden mit einer ökologischen Bewirtschaftung.</p> <p>Vorrangiges Ziel der PIK ist der Erhalt des Ackerstatus und damit der Flächenprämie für die Landwirte.</p> |

1 Produktionsintegrierte Kompensation (PK) ermöglicht es, Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 14 BNatSchG zu kompensieren, indem Landwirte ihre Flächen durch eine angepasste, auf die Kultur und den Betrieb zugeschnittene Bewirtschaftungsweise naturschutzfachlich aufwerten.

| NR. | BEHÖRDEB / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|---|--|--|
| 20 | Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz- Untere Naturschutzbehörde 29.03.2022 | Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuordnung des aus dem Jahr 1976 stammenden Bebauungsplans „Neurott – Westende“ geschaffen werden. Vom o. g. Bebauungsplan werden Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt. | Kenntnisnahme. |
| | | Eingriff Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden sachgerecht ermittelt und bewertet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wurden entsprechende Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. | Kenntnisnahme. |
| | | Ergänzend hierzu ist noch Folgendes anzumerken: Im Vorhabengebiet ist u.a. der Bau einer Sport- und Kulturhalle geplant. Sofern an Gebäuden größerflächige Verglasungen vorgesehen sind, sollten zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben Vorgaben für Schutzmaßnahmen entsprechend dem neuesten Wissensstand in die Festsetzungen aufgenommen werden (Verwendung von Vogelschutzglas, Verwendung von Grafikfolien etc.). | Der Anregung wird entsprochen: Zum derzeitigen Zeitpunkt des Angebotsbebauungsplans steht noch nicht fest, ob – und wenn ja wo – solche Flächen entstehen. Eine jeder Ausführungs-/Planungsvariante (große Flächen nur bei „Durchsicht“ oder „Reflexion“ problematisch) gerecht werdende, produktneutrale und planungsrechtlich bestimmte Festsetzung ist schwierig. Deshalb wird die Anregung in den Hinweisen zum Artenschutz in den Angebotsbebauungsplan für spätere Bauherren mitaufgenommen. |
| | | Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind nach Pkt. 9.1 der Festsetzungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratstärke ist dabei nicht angegeben (nur für Tiefgaragendächer) und sollte ergänzt werden. Erst bei einer Substratstärke von mind. 10 cm kann eine Dachbegrünung entsprechende Funktionen erfüllen und auch als Bodenschutzmaßnahme in Anrechnung gebracht werden. | Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Substratstärke für Flachdächer wurde im Bebauungsplan einvernehmlich nicht näher definiert. Die Bilanzierung der Substratstärke bezieht sich lediglich auf die Dachflächen im geplanten Wohngebiet. In den textlichen Festsetzungen und Umweltbericht wird eine ausreichende Substratstärke gefordert. Dies impliziert letztlich eine Stärke von mindestens 10 cm und mehr. Die verbindliche Festsetzung der Substratstärker regelt die Gemeinde über die städtebaulichen Verträge mit den Investoren. |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Bei der externen Maßnahme E1 (Pflanzung Bäume auf dem Friedhof) kann nicht nachvollzogen werden, wo und wann die Baumpflanzungen umgesetzt wurden. Wir möchten darauf hinweisen, dass bereits vollzogene Maßnahmen nur als Kompensation angerechnet werden können, wenn es sich hierbei um Maßnahmen aus dem Ökokonto (bauplanungsrechtliches Ökokonto oder naturschutzrechtliches Ökokonto) handelt. Baumpflanzungen innerhalb des Friedhofs können jedoch unseres Erachtens nicht als Ausgleich herangezogen werden, da auch für Friedhöfe aufgrund der Eingriffe Pflanzmaßnahmen erforderlich sind. Zudem wurden bereits für den Bebauungsplan A!REAL III im Bereich des Friedhofs auf der Grünlandfläche Baumpflanzungen in Anrechnung gebracht.</p> | <p>Einschätzung wird nicht geteilt: Die Bäume am Friedhof wurden in Abstimmung mit der Gemeinde im Sinne eines bauplanungsrechtlichen Ökokontos angerechnet. Es handelt sich dabei nicht um die Bäume, die für den BP A!REAL III angerechnet wurden, wie aus den Abbildungen des jeweiligen Umweltberichts erkennbar. <i>Das bauplanungsrechtliche Ökokonto ist im Baugesetzbuch geregelt und bezieht sich auf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe durch die Bauleitplanung von Gemeinden. Es wird von den Städten und Gemeinden geführt</i> (Quelle: https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/naturschutz/instrumente-des-naturschutzes/eingriffsregelung/oekokonto/.)</p> |
| | | <p>In den Hinweisen 12.1 sind Vorgaben zu Leuchtmittel enthalten (Maßnahmen zum Artenschutz). Demnach müssen die Leuchtgehäuse insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 Grad Celsius haben. Nach den derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnissen entspricht jedoch eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn unter anderem das Leuchtgehäuse eine Oberflächentemperatur von max. 40 Grad Celsius erreicht (laut Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft „Erläuterungen zu den neuen gesetzlichen Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung in § 21 Abs. 1 bis 3 Naturschutzgesetz vom 11.05.2021“).</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Angabe zu den Leuchtmitteln wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan redaktionell aktualisiert, siehe auch (https://www.staatsanzeiger.de/nachrichten/insekten-schutz-kommunen-muessen-strassenlaternen-bis-2030-umruesten/#:~:text=Bis%202030%20muesen%20alle%20bestehenden,21%20des%20geaenderten%20Landesnatur-schutzgesetzes%20voraus).</p> |
| | | <p>Die interne Maßnahmen M2 (Herstellung einer blütenreichen Wiesenansaat/Saumvegetation) ist zwar in den textlichen Festsetzungen aufgeführt, jedoch nicht in den zeichnerischen Festsetzungen. Es bleibt unklar, wie groß die Fläche M2 sein soll bzw. wird. Die Berechnungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einer angesetzten Fläche von 3.982,24 qm legen jedoch die Vermutung nahe, dass die gesamte als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) gewidmete Fläche als Ausgleichsmaßnahme M2 dienen soll. Die Zweckbestimmung Parkanlage widerspricht jedoch der vorgenomme-</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Hinweis wurde aufgenommen und redaktionell im Maßnahmenplan ergänzt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Zweckbestimmung noch nicht festgelegt. Die Zweckbestimmung Parkanlage ist daher als „Platzhalter“ zu verstehen. Sollte eine flächige Begrünung, wie in der E/A-Bilanz nicht möglich sein, sichert die Gemeinde einen entsprechenden Ausgleich zu.</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | nen Bewertung der Fläche als blütenreiche Saumvegetation (12 Ökopunkte pro qm laut Berechnungen der Bilanzierung). Wir bitten um entsprechende Überarbeitung. | |
| | | Laut den Ausführungen des Umweltberichts (u.a. S. 39) werden als interne Ausgleichsmaßnahmen auch 12 Bäume auf der öffentlichen Grünfläche gemäß den textlichen Festsetzungen sowie 4 Bäume am Spielplatz gemäß den textlichen Festsetzungen gepflanzt (zusätzlich zu den Pflanzungen der 11 Bäume entlang der Straße (M 3) sowie den Pflanzgeboten im Teilbereich 1 Sondergebiet und den Pflanzgeboten im Teilbereich 2 Wohngebiet auf privaten Flächen). Unseres Erachtens finden sich diese Pflanzgebote allerdings nicht in den textlichen Festsetzungen wieder. Wir bitten um entsprechende Klarstellung bzw. Ergänzung. | Der Anregung wird nicht entsprochen: Alle aus dem Umweltbericht genannten Pflanzgebote wurden unter Punkt 7 und 10.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Pflanzgebote sind nach öffentlicher Grünfläche (Pkt. 7) und nach privater Grundstücksflächen (Pkt. 10.1) mit den zugehörigen Pflanzgeboten und Pflichten aufgeteilt. Die Baumpflanzungen waren in der städtebaulichen Studie vorgesehen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine genaue Verortung jedoch nicht möglich. Die Baumpflanzungen werden zugesichert. |
| | | Besonderer Artenschutz Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Die Vorgaben zum besonderen Artenschutz sind zwingend zu beachten und unterliegen – im Gegensatz zu der Eingriffsbewertung – nicht der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. | Kenntnisnahme: Die genannten Vorschriften wurden im Artenschutz beachtet. |
| | | Im Plangebiet wurden Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten festgestellt (Vögel, Reptilien und Fledermäuse). <u>Fledermäusen</u> dienen die vorhandenen Gehölze und Saumstrukturen laut Gutachter als Jagdhabitat und Leitstruktur. Am Bestandsgebäude konnte nur ein sehr geringes Quartierpotenzial festgestellt werden. Zu Habitatstrukturen am vorhandenen Baumbestand wurde keine Aussage getroffen. | Kenntnisnahme. Ein Hinweis wurde ergänzt. Quartierbäume existieren im Baumbestand nicht, daher erfüllen die Gehölzbestände und Saumstrukturen nur eine ökologische Funktion als Jagdhabitat und Leitstruktur. |
| | | 10 <u>Vogelarten</u> wurden als Brutvögel im Vorhabengebiet eingestuft. Bei den ungefährdeten und weit verbreiteten freibrütenden Arten ist davon auszugehen, dass über die im Rahmen der Eingriffsbewertung festgesetzten Maßnahmen (Festsetzungen Pkt. 7 und 9) wieder Lebensräume für die Arten geschaffen werden (Schutzgut Tiere). | Kenntnisnahme: Brutnachweise am Bestandsgebäude gab es keine, was auch durch die Sanierungsarbeiten an einem Teil der Mehrzweckhalle begründet sein könnte. Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten ist folglich nicht ableitbar. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Halle ein gewisses, |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | Neben verbreiteten und ungefährdeten Arten befinden sich unter dem Artenspektrum der auf der Roten Liste in der Vorwarnliste geführte und damit mit einem schlechten Erhaltungszustand bewertete Haussperling sowie Arten mit speziellen Habitatansprüchen. Für diese Arten sind vorgezogene Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Der Gutachter sieht hierzu die Installation von Ersatzlebensstätten vor. Wie die Anzahl hierfür zustande kommt, wird nicht näher erläutert. | wenn auch geringes Potential an Brutmöglichkeiten in anderen Jahren bietet. Daher ist es gerechtfertigt über die Installation von Nistkästen ein Angebot bereit zu stellen. Anzahl und Höhe bemessen sich folglich nicht an der Zahl unmittelbar beeinträchtigter Brutplätze. |
| | | Des Weiteren kommt die streng geschützte <u>Mauereidechse</u> im Plangebiet vor. Vorgesehen ist die Umsiedlung der Tiere in ein Ersatzhabitat. Aufgrund der Entfernung der Ersatzfläche von dem aktuellen Lebensraum (ca. 3 km Entfernung) und zusätzlicher Ausbreitungsbarrieren ist eine Wahrung der ökologischen Funktion des vom Vorhaben betroffenen Lebensraums in räumlichen Zusammenhang nicht mehr gegeben. Daher kann die Maßnahmen nicht als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) gewertet werden. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotsatbeständen durch das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde wäre daher erforderlich. Bevor dies jedoch in die Wege geleitet wird ist im Hinblick darauf, dass in der Umgebung zum Plangebiet Vorkommen allochthoner Mauereidechsen bekannt sind (und nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Vorhabengebiet ebenfalls solche Tiere vorkommen), erst zu prüfen, ob für eine Vergrämung bzw. Umsiedlung Flächen direkt vor Ort genutzt werden können (z.B. Flurstücke Nr. 5263 bis 5271, 5274 bis 5276). | Der Anregung wird entsprochen: Die Maßnahme zur Umsiedlung der Mauereidechsen wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bereits als FCS-Maßnahme bezeichnet. Im Bebauungsplan wird die CEF-Maßnahme redaktionell in FCS-Maßnahme umbenannt. Es wurde vorab mit der Gemeinde geprüft, ob Ersatzhabitate im räumlichen Kontext im Sinne einer CEF-Maßnahme möglich sind. Dies wurde seitens der Gemeinde verneint, da die genannten Flurstücke für weitere städtebauliche Entwicklungen herangezogen werden sollen. Bereits vorhandene Habitate sind zudem schon besiedelt. |
| | | Aufgrund der o.g. Punkte kann eine abschließende Stellungnahme zum besonderen Artenschutz noch nicht abgegeben werden. Folgendes ist noch zu ergänzen bzw. zu veranlassen: <ul style="list-style-type: none"> • Kurze gutachterliche Aussage zur Habitateignung des vorhandenen Baumbestands für Fledermäuse. Gegebenenfalls Ergänzung der Vorgaben um Ersatzlebensstätten für Fledermäuse. | Kenntnisnahme: Quartierbäume existieren im Baumbestand nicht, daher erfüllen die Gehölzbestände und Saumstrukturen nur eine ökologische Funktion als Jagdhabitat und Leitstruktur |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung von zulässigen Zeiträumen für Arbeiten an der bestehenden Mehrzweckhalle (Abriss | Kenntnisnahme: |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | bzw. Sanierung) zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Tötungsverbot). | Der mineralische Rückbau sollte außerhalb der Brutzeit in den Herbst-/Wintermonaten ab Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Entkernung der Innenräume ist auch außerhalb dieser Zeit möglich. Ein Hinweis wird redaktionell in den Bebauungsplan ergänzt. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Begründung der Anzahl der erforderlichen Ersatzlebensstätten für Vögel und Darstellung, wo die Ersatzlebensstätten im Plangebiet angebracht werden. | Kenntnisnahme: Brutnachweise am Bestandsgebäude gab es keine, was auch durch die Sanierungsarbeiten an einem Teil der Mehrzweckhalle begründet sein könnte. Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten ist folglich nicht ableitbar. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Halle ein gewisses, wenn auch geringes Potential an Brutmöglichkeiten in anderen Jahren bietet. Daher ist es gerechtfertigt über die Installation von Nistkästen ein Angebot bereit zu stellen. Anzahl und Höhe bemessen sich folglich nicht an der Zahl unmittelbar beeinträchtigter Brutplätze. Mögliche Anbringungsorte sind Bäume und Gebäude am KuSQ und der öffentlichen Grünflächen. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Im Übrigen wird ein Monitoring erforderlich werden, indem die Nutzung der Ersatznistkästen zu dokumentieren ist. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert spätestens bis Ende des jeweiligen Kontrolljahres vorzulegen. | Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in das Gutachten und den Bebauungsplan mitaufgenommen werden. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Suche nach Flächen im nahen Umfeld des Vorhabensgebiets zur Nutzung als Ersatzhabitate für die <u>Mauereidechsen</u> (gegebenenfalls Begründung, warum Flächen dort nicht zur Verfügung stehen). | Kenntnisnahme: Es wurde vorab mit der Gemeinde geprüft, ob Ersatzhabitate im räumlichen Kontext im Sinne einer CEF-Maßnahme möglich sind. Dies wurde seitens der Gemeinde verneint, da die genannten Flurstücke für weitere städtebauliche Entwicklungen herangezogen werden sollen. Bereits vorhandene Habitate sind zudem schon besiedelt. |

| NR. | ÖFFENTLICHKEIT | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|-----|------------------------|--|-----------------------|
| 1 | Bürger 1 31.01.2022 | Als Anwohner der Grundstücke Flurstück 4178 und 4178/1 regen wir im Rahmen der Auslegungsfrist zu dem im Be- treff genannten neu entstehenden Quartier an, dass den | Kenntnisnahme: |

| | | | |
|---|------------------------|--|---|
| | | bestehenden Bewohnern im Westende (betrifft uns im Westende 5 und 5a) die Anschlussmöglichkeit an eine Fernwärmeleitung eröffnet wird. | Die Regelung zur Versorgung des Plangebiets, sowie Anschluss der Anlieger an neue Versorgungsleitungen erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Dieses Anliegen wird seitens der Gemeinde Plankstadt betreut. |
| | | Wir haben uns die Unterlagen angeschaut. Hierbei konnten wir nicht erkennen, welche konkrete Bebauung gegenüber unseren Grundstücken (Flurstück 4178 und 4178/1 – Westende 5 und 5 a) unter „C“ angedacht ist. Können Sie uns hierzu etwas Genaueres noch bezüglich der angedachten Wohnbebauung (Anzahl der Wohngebäude bzw. Wohnungen pro Gebäude, Anzahl der Geschosse) mitteilen? | Kenntnisnahme: (s. Email von Hr Szeifert-Kiss vom 31.01.2022) Wie im Nutzungskreuz unter C angegeben, darf die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich 14 m nicht überschreiten. Mit Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) oder technischen Aufbauten zur Gewinnung von regenerativen Energien auf Flachdächern darf die Gebäudehöhe mit der Oberkante dieser Anlagen bis 2.00 m überschritten werden). Das „o“ bedeutet, dass die Grundstücke in der offenen Bauweise bebaut werden müssen (§ 22 BauNVO) => Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser maximale Länge von 50 m). Welche Form hier später gewählt wird ist offen. Die vorgegebene Dachform ist „Flachdach“. |
| 2 | Bürger 2 01.02.2022 | Wir sind Eigentümer der Grundstücke - Amtsgericht Mannheim, Gemeinde Plankstadt - Flst. 5072 mit 6.151 qm - Amtsgericht Mannheim, Gemeinde Plankstadt - Flst. 5319 mit 1.457 qm die zukünftig zusammen auf das Grundstück 6563, im Umlageverfahren als BPL 1 bezeichnet, zusammengefasst werden. Gleichzeitig, auch als Investor für die anstehende Bebauung, benötigen wir für die Planung die spätere Gelände- höhe (Vermessershöhe) des Grundstücks (ist dies bündig mit der Strasse Am Ochsenhorn??). Auf welche Höhe sind die Medienserschließung sowie der Kanalanschluss geplant und ausgelegt? Gibt es schon einen Plan für die spätere Höhe des Nachbargrundstückes? Ebenso wäre der Plan dazu wünschenswert. Ihrer Aussage nach endet die Offenlage am 23.02.2022. Bitte halten sie uns auf dem Laufenden. | Kenntnisnahme: s. Email von Hr Szeifert-Kiss vom 14.02.2022) Ihr Flurstück 6563 liegt im Gewerbegebiet „AIRAL III“, während es in dem Verfahren, auf welches Sie sich beziehen haben, um das Gebiet „Kultur- und Sportquartier Westende“ geht. Ihre Anfrage bzgl. der Höhenlage Ihres Grundstückes habe ich an unseren Techniker, Herrn Gund, weitergeleitet. Er wird sich diesbezüglich bei Ihnen melden. |

Karlsruhe, den 14.04.2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten