

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan „Mühlstraße“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 12.04.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Kreisbrandmeister</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. ▪ Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. ▪ Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. ▪ Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. ▪ Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. ▪ Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten ▪ Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. ▪ Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. ▪ Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. ▪ Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 	<p>Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Der objektbezogene Brandschutz ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.</p>

Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Immissionsschutz

Ziff. 7.4 der Begründung ist zu entnehmen, dass unverträgliche Lärmimmissionen von den südlich gelegenen gewerblichen Ansiedlungen nicht bekannt sind.

Bezüglich der Situation vor Ort weisen wir darauf hin, dass gegenüber dem Gebiet mit der beabsichtigten Umplanung von MI zu WA ein noch in Betrieb befindliches Mühlengebäude liegt. Zudem wird dort auch noch in einem Gebäude verpackt. Diese unmittelbare Nachbarschaft von GE und WA kann erfahrungsgemäß zu Nachbarschaftskonflikten führen, auch wenn uns derzeit keine aktuellen Beschwerden über die betreffenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft vorliegen. Dies sollte ggf. noch einer näheren Betrachtung unterzogen werden. Zu beachten ist auch das Trennungsgebot des § 50 BImSchG.

Der genannte Betrieb befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zwischen Bäch“. Dieser setzt für das Betriebsgelände ein Mischgebiet, direkt südwestlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Festsetzungen sind die zulässigen Lärmemissionen des Mühlbetriebes deutlich begrenzt, so dass im vorliegenden Plangebiet keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Gemeinde liegen auch keine Beschwerden bezüglich Lärmüberschreitungen vor.

Ziffer 7.4 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser

Grundwasser/Wasserversorgung

Hinweise:

- Entgegen der Aussage in der Begründung unter Punkt 7.2, befindet sich das Plangebiet in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Bruchsal OT Heidelberg. Die Rechtsverordnung vom 19.11.2015 zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten.
- Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.
- Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

- Die Begründung wird bezüglich der Lage im Wasserschutzgebiet korrigiert.
- Ein Hinweis zu Abfragemöglichkeiten der Grundwasserstände ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ein Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Grundwasserhaltung wird im Bebauungsplan ergänzt.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Grundwasser-Wärmepumpenanlagen oder Erdwärmegewinnungsanlagen wird im Bebauungsplan ergänzt.
<p>Baurechtsamt <u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist. ▪ Im Bebauungsplan muss ein Hinweis erfolgen wo die DIN-Vorschriften (und andere technische Richtlinien) eingesehen werden können. ▪ Das Satzungsblatt muss noch erstellt werden. ▪ Es sind weitere Untersuchungen bezüglich Fledermäuse und Reptilien erforderlich. <p><u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu 1.2.1: Der Satz 2 kann gestrichen werden, da sowieso zulässig im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO. ▪ Zu 1.3: Der Absatz 2 kann gestrichen werden, da selbstverständlich. ▪ Zu 1.5: Die Terrassen müssen als Ausnahme festgesetzt werden und die Größe bestimmt werden (Ausnahme nach Art und Umfang muss bestimmt sein (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO)). ▪ Zu 1.6: Kann gestrichen werden, da sowieso zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung berichtigt. ▪ Ein Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme von DIN-Vorschriften wird im Bebauungsplan ergänzt. ▪ Das Satzungsblatt wird noch ergänzt. ▪ Der Umfang der weitergehenden Untersuchungen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Eine Betroffenheit von Fledermäusen konnte inzwischen ausgeräumt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt. ▪ Der Anregung wird gefolgt, der Satz gestrichen (Zulässige Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc.). ▪ Der Anregung wird gefolgt, der zweite Absatz (Beachtung von nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung von Nebenanlagen) wird gestrichen. ▪ Die Festsetzung wird konkretisiert. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen darf eine Tiefe von 1 m und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. ▪ Der Anregung wird gefolgt, Ziffer 1.6 (Zulässigkeit von Garagen außerhalb der Baugrenzen) wird gestrichen.

<p><u>Zu den örtlichen Bauvorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zu 2.3: trotz den Ausführungen in der Begründung wird angeregt einen gefangenen Stellplatz für die gleiche Wohneinheit zuzulassen. 	<ul style="list-style-type: none"> Unter Ziffer 11.3 der Begründung werden die Gründe für den Ausschluss von „gefangenen Stellplätzen“ dargelegt. Diese Gründe haben weiterhin Gültigkeit, an dem Ausschluss wird festgehalten.
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</p> <p>Seitens der Naturschutzbehörde bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken. In der Begründung bitten wir zu prüfen, ob unter Ziff. 10.7 (Pflanzgebote) statt der vorgesehenen zwei Bäume mindestens vier Bäume gepflanzt werden können.</p> <p>Unter Ziffer 11.1 ist dargestellt, dass auch Flachdächer zugelassen sind. Diese sollten nach Möglichkeit begrünt werden.</p> <p>Unter Ziff. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften sollte konkretisiert werden, dass ausschließlich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Bei der bisherigen Festsetzung mit der Formulierung „überwiegend“ muss auch mit standortfremden Anpflanzungen gerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen; in der Anwuchsphase sollten in trockenen Phasen Wässerungen erfolgen, um Abgänge möglichst gering zu halten.</p>	<p>Gemäß Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass zusätzliche Gehölze gepflanzt werden. Die Anregung von mindestens vier Bäumen kann jedoch zu übermäßigen Verschattungen führen und ist zudem aufgrund der steilen Topografie nur erschwert umsetzbar. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.1.1 sind Dachbegrünungen zulässig. Eine zwingende Dachbegrünung wird nicht als sinnvoll erachtet, da das Flachdach des bestehenden Gebäudes bereits als Terrasse genutzt wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, Gartenflächen sind mit gebietsheimischen Pflanzen zu gestalten.</p>
<p>Straßenverkehrsamt</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Gegebenheiten sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch den nahegelegenen Mühlbetrieb zu erwarten. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Korrektur der Begründung bzgl. Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet. Ergänzung von Hinweisen zum Grundwasserschutz im Bebauungsplan. Ergänzung eines Hinweises, dass artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung berichtigt. Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der planungsrechtlichen Festsetzungen. 	

- Konkretisierung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen.
- Festhalten am Ausschluss von „gefangenen Stellplätzen“.
- An der Vorgabe zur Anpflanzung von zwei Laub- oder Obstbäumen wird festgehalten.
- Für die Gestaltung von Gartenflächen sind gebietsheimische Pflanzen zu wählen.

2 Polizeipräsidium Karlsruhe

Stellungnahme vom 01.04.2019	Behandlung/Abwägung
Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zum Bebauungsplan „Mühlstraße“ in Gondelsheim keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

3 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 12.03.2019	Behandlung/Abwägung
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

4 Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Stellungnahme vom 05.04.2019	Behandlung/Abwägung
Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sowie innerhalb des Bebauungsplanes sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.	Keine Anregungen oder Bedenken.

<p>Im Gebäude an der Alten Neibsheimer Straße befindet sich ein Erdgas-Netzanschluss. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mail-Adresse: leitungsauskunft-nord@netze-bw.de</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.</p>	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

5 Stadtwerke Bretten

Stellungnahme vom 08.03.2019	Behandlung/Abwägung
<i>Es wurde ein Lageplan mit Bestandsleitungen übersendet. Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf diese Leitungen.</i>	Keine Betroffenheit von Bestandsleitungen.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

6 Abwasserzweckverband Weißach und Oberes Saalbachtal

Stellungnahme vom 18.03.2019	Behandlung/Abwägung
Dem Bebauungsplan „Mühlstraße“ auf dem Flurstück Nr.5946/1 vom 19.02.2019 ist von unsererseits nichts einzuwenden.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 19.03.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Derzeit sind keine Erweiterungsmaßnahmen unsererseits geplant. Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, bitten wir Sie, frühzeitig mit unserer Bauherrenberatung Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Die Anmerkungen zu bestehenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

8 Unitymedia BW GmbH

Stellungnahme vom 01.04.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	<p>Die Anmerkungen zu bestehenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

9 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 19.03.2019	Behandlung/Abwägung
Die Stadt Bruchsal hat keine Anregungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan „Mühlstraße“	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

10 Gemeinde Walzbachtal

Stellungnahme vom 10.04.2019	Behandlung/Abwägung
Seitens der Gemeinde Walzbachtal bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Walzbachtal sind durch die Planung nicht berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Stadt Bretten

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.