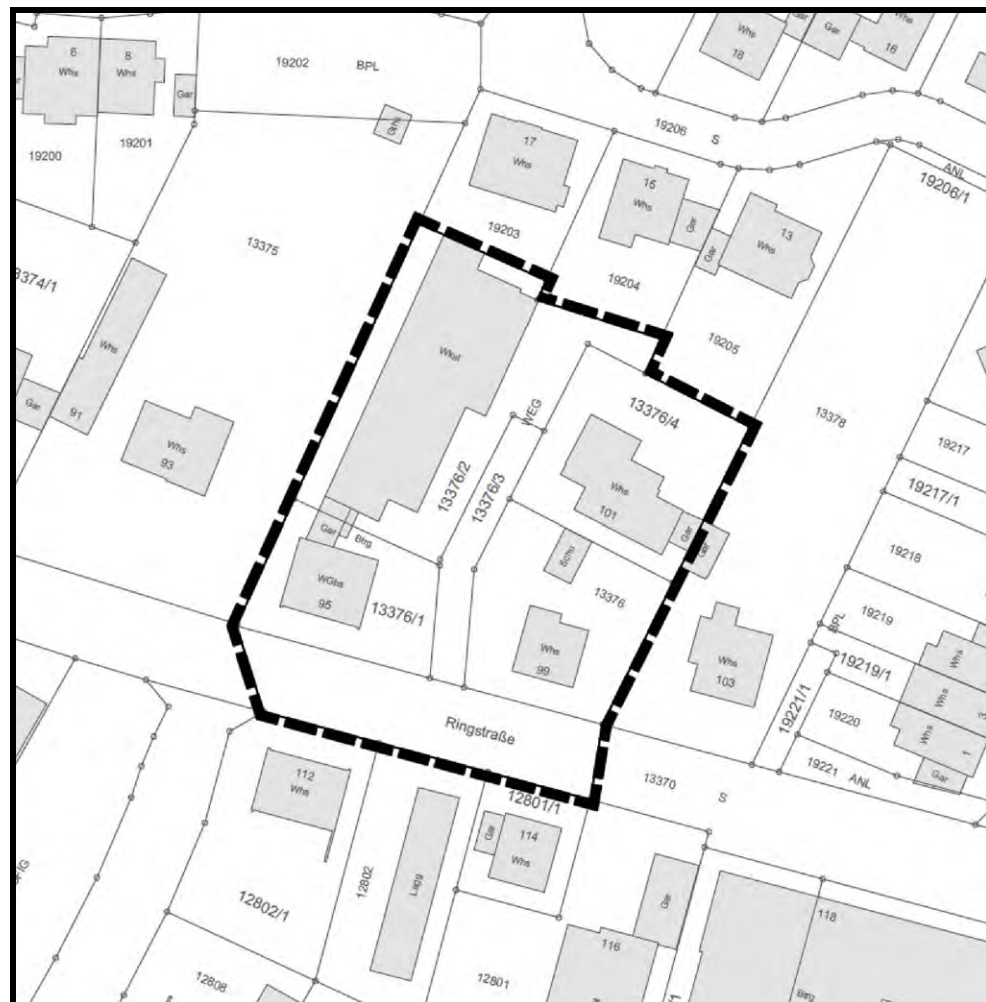


Gemeinde Weingarten (Baden)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal"

– Offenlage –

Synopse



8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Netze-Gesellschaft Südwest mbH.....	3
2	Stadt Bruchsal.....	3
3	Höhere Naturschutzbehörde.....	3
4	Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg.....	4
5	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen.....	5
6	Polizeipräsidium Karlsruhe.....	5
7	Karlsruher Verkehrsverbund GmbH und Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH.....	5
8	Handwerkskammer Karlsruhe.....	5
9	Stadt Karlsruhe.....	5
10	Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	5
11	Stadt Stutensee.....	6
12	Vodafone Deutschland GmbH.....	6
13	Vodafone Deutschland GmbH.....	6
14	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	6
15	Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister.....	8
16	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.....	9
17	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz.....	10
18	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligungen.....	10
19	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt.....	11
20	Landratsamt Karlsruhe, Verfahrenskoordination.....	12
21	Regierungspräsidium Karlsruhe.....	12
22	Netze BW GmbH.....	12
23	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	13
24	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe.....	14
25	Vodafone BW GmbH (Unitymedia).....	14
26	Vodafone BW GmbH (Unitymedia).....	15

Öffentlichkeit:

1	Private Stellungnahme 1.....	16
2	Private Stellungnahme 2.....	36
3	Private Stellungnahme 3.....	36
4	Private Stellungnahme 4.....	40
5	Private Stellungnahme 5.....	41
6	Private Stellungnahme 6.....	45
7	Private Stellungnahme 7.....	52
9	Private Stellungnahme 9.....	64

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2021 - 07.06.2021 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2021 - 07.06.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 "Sebold-Areal" der Gemeinde Weingarten

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Schreiben vom 26.04.2021	Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag 10 cm, Auftrag 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr : 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB). Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden. Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Es handelt sich um ein Grundstück mit mehreren Gebäuden, eine Privatstraße ist nicht ausgewiesen. Eine Leitungsrecht zu den einzelnen Grundstücken ist daher nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Stadt Bruchsal Schreiben vom 28.04.2021	Die Stadt Bruchsal hat zu oben genanntem Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Höhere Naturschutzbehörde Schreiben vom 30.04.2021	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 26.04.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag,	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Beteiligt wurde nicht ausschließlich die HNB, sondern die "Abteilung 5 - Umwelt" des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Diese nimmt unter anderem auch die Belange des Immissionsschutz (Störfallbetriebe) und des Hochwasserschutzes wahr.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss																		
		der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren. Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB LRA Karlsruhe.																					
		<u>Anlage 1</u> Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitverfahren Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren <table><tr><th></th><th>Art des Verstoßes</th><th>Was ist zu tun ?</th></tr><tr><td>Naturschutzgebiet (NSG)</td><td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td><td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td></tr><tr><td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td><td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td><td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td></tr><tr><td>Artenschutz</td><td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td><td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td></tr><tr><td>Biotopschutz</td><td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar</td><td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG , § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td></tr><tr><td>Natura 2000</td><td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td><td>UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td></tr></table> Anlage 2 Hinweise zum Verfahren Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bebauungsplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können. Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird. Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt. Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG , § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																					
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																					
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																					
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																					
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG , § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																					
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																					
4	Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Schreiben vom 04.05.2021	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses).	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.																			

8. Juli 2021

Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
5	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Schreiben vom 04.05.2021	Bezüglich des oben genannten Bebauungsplanes, haben wir weder Bedenken noch Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 06.05.2021	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal", Gemeinde Weingarten, keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Karlsruher Verkehrsverbund GmbH und Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH Schreiben vom 10.05.2021	Mit der in unmittelbarer Nähe liegenden Haltestelle "Tabakschopf" ist das Bebauungsareal ideal an die Buslinie 121 angebunden, mit der wiederum der Bahnhof Weingarten und die Stadtbahnlinien S31 und S32 erreicht werden können. Der KVV begrüßt es sehr, dass man auf Seite 11/12 des schalltechnischen Gutachtens zu der Auffassung gelangt, dass eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Ringstr. verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien StV nicht umsetzbar wäre und dass daher die Maßnahme für das Plangebiet nicht weiter verfolgt wird. Somit wird sichergestellt, dass die Linienbusse ohne Einschränkung der Fahrdynamik weiter verkehren werden können. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen oder Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 20.05.2021	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 72 keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Stadt Karlsruhe Schreiben vom 20.05.2021	Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt. Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Schreiben vom 20.05.2021	Sie planen an der Ringstraße die Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals der Schreinerei Sebold eine Wohnnutzung. Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands unterstützt und befürwortet die Bestrebungen der Gemeinde Weingarten bei der Förderung der Innenentwicklung. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 (5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf der geplanten Fläche bestehende "gewerbliche Baufläche" dar. Die Planungen sind derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan Nr. 72 "Sebold-Areal" nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Gemeindegebiet als auch im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes nicht beeinträchtigt wird, stimmen wir dem Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zu. Aufgrund des im Baugesetzbuches beschriebenen Vorgehens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a muss für die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Einzeländerungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplans beschlossen ist. Wir werden die Darstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Beschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes für den Bereich in "gemischte Baufläche" berichtigen. Dieses wird im Zuge der nächsten Aktualisierung des Flächennutzungsplanes geschehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
11	Stadt Stutensee Schreiben vom 20.05.2021	Die Belange der Stadt Stutensee werden durch die Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
12	Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 31.05.2021	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
13	Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 31.05.2021	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: ▸ Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH ▸ Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH ▸ Zeichenerklärung Vodafone GmbH ▸ Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 01.06.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwer-	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		nissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.			
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Mineralische Rohstoffe Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plan- gebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten. 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB <u>per</u> digital bereitzustellen. Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden. Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen. Bei Flächennutzungsplanverfahren, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform. 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen). 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen. 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung. 5 Hinweis zum Datenschutz Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet. Bez.: Ueb_1 Stand: Juli 2020 Seite 1 von 2  REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  6 Anzeigepflicht für Bohrungen Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung. Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können: A Bohrrdatenbank Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden: - Als Tabelle: http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb - Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb - Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb B Geowissenschaftlicher Naturschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden: - Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope - Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (http://maps.lgrb-bw.de). Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter https://lgrb-bw.de/Newsletter/. Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung! Bez.: Ueb_1 Stand: Juli 2020 Seite 2 von 2 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.			
15	Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister Schreiben vom 01.06.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. 1.1 Art der Vorgabe 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		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.			
		1.2 Rechtsgrundlage §§ 3,4,15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 §2 LBOAVO 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
16	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionschutz und Industrieabwasser/AwSV Schreiben vom 01.06.2021	Altlasten & Bodenschutz Im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes sollen die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vorrangig vor Ort im Rahmen eines Erdmassenausgleichs gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG durch die Festlegung von Straßen - und Gebäudeniveaus verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG sofern in dem Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist. In oberflächennahen Auffüllungen wurde bei technischen Erkundungen (Geotechnisches Gutachten Ingenieurgesellschaft Kärcher, 20.03.2020) Boden der Einstufung Z1.2 angetroffen. Anfallende Aushubmassen sind baubegleitend abfalltechnisch zu deklarieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist ein Ausgleich der zu erwartenden anfallenden Aushubmassen Vorort, soweit möglich, vorgesehen und bauplanungsrechtlich zulässig. Zusätzlich ist dem Bebauungsplan der Hinweis beigefügt worden, dass bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Abwasser Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnahe versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine schadhafte Versickerung liegt in der Regel vor, wenn das Niederschlagswasser oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert wird. Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist. Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Vor einer Einleitung in die öffentliche Kanalisation des Niederschlagswassers sind die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung zu überprüfen, z.B. kann die Versickerung (evtl. Teilversickerung) und Rückhaltung des Niederschlagswassers über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste zu begrenzen z. B. durch die Ausführung von Gründächer, Retentionsgründächer und offenen Pflastersysteme. Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur "Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung" vom 21.07.2020.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der Grundstücksfläche ist grundsätzlich gesichert. Die weitere Entwässerungsplanung ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Abstimmung der Entwässerungsplanung weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Das Landratsamt Karlsruhe, als untere Wasserbehörde, entscheidet nach Vorlage des Entwässerungskonzepts ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.			
		Immissionsschutz Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Der in den Unterlagen beigefügte Fachbeitrag Schall der MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe vom November 2020 beinhaltet Untersuchungen zum Verkehrslärm. Diese wurden von uns nicht auf Plausibilität geprüft. Unter Ziffer 1.5.2 des Entwurfes wurden die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen des Gutachters übernommen. Im Fachbeitrag Schall wurde keine Betrachtung des Lärms ausgehend von Gewerbebetrieben durchgeführt. Da sich in der Nachbarschaft zum Plangebiet sowohl ein Küchen & Möbelgeschäft mit Schreinerei als auch ein Getränkemarkt befinden, empfehlen wir eine Betrachtung des Gewerbelärms ergänzen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen beiderseits der Ringstraße als Mischgebiet aus. Mischgebiete dienen nach der BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nördlich der Ringstraße finden sich bereits heute keinerlei Gewerbebetriebe mehr. Südlich der Ringstraße liegt in einem Abstand von über 100 m zum südwestlichen Punkt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Getränkemarkt. Die brachliegende Fläche des Tabakschopf wird derzeit in Wohnbauflächen umgewidmet. Das Bebauungsplanverfahren hierzu läuft. Im Rahmen des Fachbeitrags Schall wurden hier die Geräuschemissionen des Getränkemarkts detailliert betrachtet. Aufgrund der dort zukünftig entstehenden Wohnbebauung, die zusätzlich abschirmend auf die Geräusche des Getränkemarktes wirken, sind im gegenständlichen Plangebiet Lärmkonflikte mit dem Getränkemarkt ausgeschlossen. Südöstlich des Geltungsbereichs finden sich die entlang der Ringstraße ausgerichteten Ausstellungsräume einer Firma mit Küchen&Möbel. Der Küchenbetrieb mit Schreinerei hat die Zufahrt zum innenliegenden Betriebshof auf der Ostseite zur Danzinger Straße hin. Unmittelbar südlich an den Betrieb grenzen bereits Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet. Auch hier sind bereits aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Küchenbetriebs Lärmkonflikte auf die bestehende und vor allem auch die gegenüberliegend geplante Bebauung im Plangebiet ausgeschlossen. Von einer ergänzende Betrachtung des Gewerbelärms kann daher in vorliegendem Fall auch weiterhin abgesehen werden. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
17	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Schreiben vom 01.06.2021	Keine Bedenken gegen die Planung, sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Die Vorgaben zur Beleuchtung werden begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligungen Schreiben vom 01.06.2021	Da an der vorhandenen ÖPNV-Struktur festgehalten werden soll, bestehen seitens des Sachgebietes ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. In diesem Zusammenhang noch der Hinweis, dass die Bushaltestelle Tabakschopf ab Dezember 2021 zusätzlich von der Linie 159 bedient werden wird. Dadurch ergeben sich weitere Fahrtmöglichkeiten nach Jöhlingen und Berghausen sowie am Bahnhof Berghausen Umstiegsmöglichkeiten auf die S5 Richtung Pforzheim.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung hierzu wurde ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

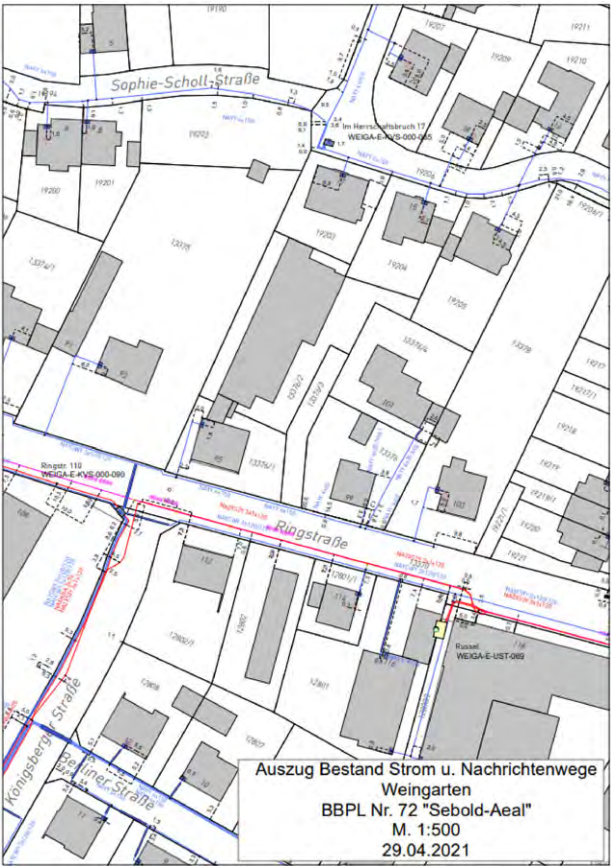
8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
19	Landratsamt Karlsruhe, Bau- rechtsamt Schreiben vom 01.06.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. 1.2 Rechtsgrundlage § 13a BauGB 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemeine Hinweise: 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden. Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) darauf hin.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird bei der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses beachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Auf die §§ 4 a Abs. 4 (Internet, zentrales Internetportal) und 10 a Abs. 2 BauGB (Einstellung des wirk-samen BPs ins Internet, zentrales Internetportal) wird vorsorglich hingewiesen. Der Überlagerungsbereich des "Altbebauungsplanes" mit diesem BP ist dort in geeigneter Weise dar-zustellen, damit die Planungen nachvollziehbar bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: <u>Zu 1.3.1:</u> Die Festsetzung "ohne Betrachtung von Balkonen" ist unverständlich.	Zur besseren Verständlichkeit wird die Festsetzung redak-tionell auf "ohne Berücksichtigung von Balkone innerhalb des Baufensters" klargestellt und in der Begründung nä-her ausgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zur Begründung: <u>Zu 4.3, 3.Absatz:</u> Hier müsste es heißen: "Im nicht parzellenscharfen <i>Flächennutzungsplan</i> ".. <u>Zu 6.6, 2. Absatz:</u> Die Hinweise zum Artenschutz sind unter Teil A-5 aufgeführt (nicht A-4). Die Maßnah-men sollen vollständig in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.6.5 aufgenommen werden.	Die Begründung wird entsprechend der Anregung redak-tionell abgepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Die Begründung wird entsprechend der Anregung redak-tionell angepasst. Die im Fachbeitrag Artenschutz genann-ten Maßnahmen (6. Minimierungs- und landschaftspflege-rische Begleitmaßnahmen) sind vollständig in der Festset-zung zum Artenschutz übernommen worden. Artenschutz ist unabhängig von der Bebauungsplanung zu beachten, die Hinweise werden als ausreichend erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.	

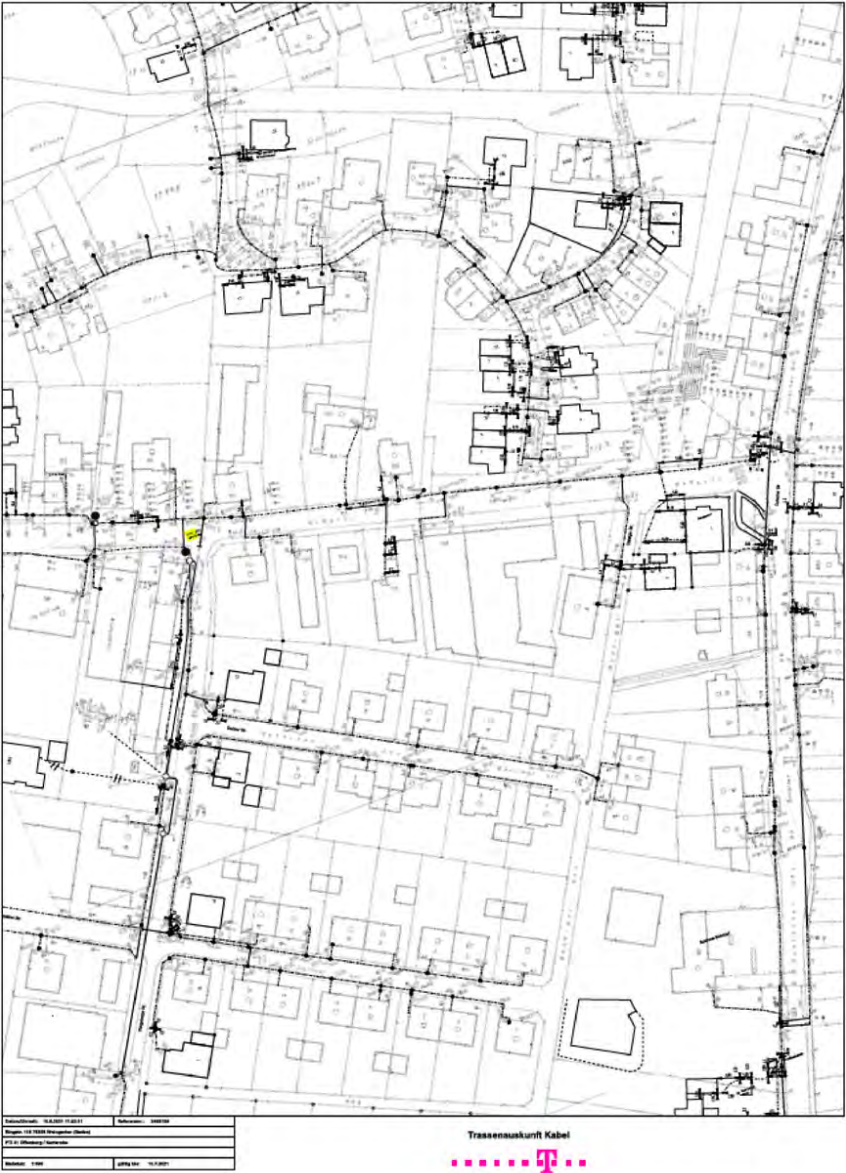
8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
20	Landratsamt Karlsruhe, Verfahrenskoordination Schreiben vom 01.06.2021	Das Gesundheitsamt , das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung , das Amt für Straßen und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
21	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 02.06.2021	Das Areal der ehemaligen Schreinerei Sebold soll zugunsten der Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,35 ha. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
22	Netze BW GmbH Schreiben vom 04.06.2021	Die uns mit Ihrem Schreiben vom 26. Apr. 2021 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. ▸ Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände. ▸ Die elektrische Versorgung kann voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen. ▸ Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist. Um die weiteren erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zeitnah zu kommen zu lassen. ▸ Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen. ▸ Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Paluzza unter der Rufnummer 07243 /180- 262, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren. ▸ Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. ▸ Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386 Fax.(07941)932-366 NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
23	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 07.06.2021 und 10.06.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat. Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		KoordinierungPTI31KA@telekom.de Planauskünfte bitte unter der Mail-Adresse: planauskunft.suedwest@telekom.de			
			Auf Anfrage wurde ein Lageplan zugesendet. Demnach befinden sich innerhalb der Ringstraße Leitungen der Telekom sowie Hausanschlüsse zu Gebäude im Plangebiet. Hausanschlüsse müssen aufgrund des geplanten Abrisses wegfallen. Private Hausanschlüsse müssen im Bebauungsplan nicht geregelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anlage: Kabelschutzanweisung	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
24	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Schreiben vom 07.06.2021	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu oben genannter Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
25	Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Schreiben vom 07.06.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
26	Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Schreiben vom 07.06.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

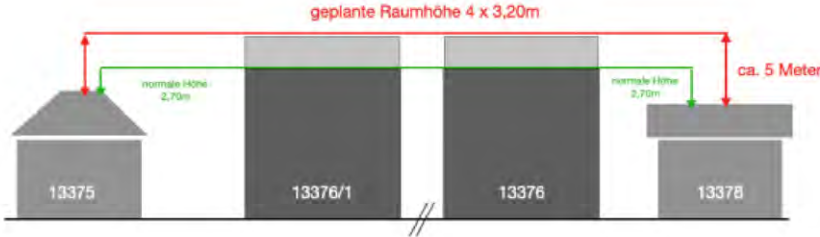
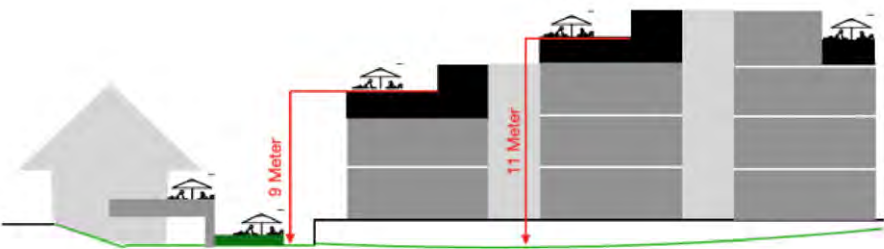
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 15.05.2021	Einsprüche gegen Planbebauung Sebold-Areal Einspruchsfrist bis 7.6.2021 im Rahmen der Offenlegung In dieser Unterlage werden die Einsprüche zum dem geplanten Bauvorhaben auf dem Sebold-Areal zusammengefasst. Die Unterlage erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, beschäftigt sich aber mit verschiedenen Themengebieten in den folgenden Kategorien: ▸ Bauvorhaben/Bauordnung, § 34 BauGB Innenbereich ▸ Aufschüttungen/Übergang zu angrenzenden Grundstücken, ▸ Klimaschutz/Ökologie, ▸ erneuerbare Energien, ▸ sozialer Wohnraum/sozial gefördertes Wohneigentum. Hierzu wurden bisher 9 konkret Einsprüche herausgearbeitet. Diese Einsprüche werden jeweils mit einer Beschreibung des Sachstandes der Planung, mit einer entsprechenden Wertung durch die Ersteller und Anlieger sowie der klaren Formulierung des Einspruchs für Bauamt und Gemeinderat dargestellt. Die bisher erarbeiteten Einsprüche sind im Einzelnen: 1. Bebauung in der dritten Reihe / Baufenster, 2. Geschosshöhen, Bauhöhen und Vergleich zu umliegenden Gebäuden, 3. Dachterrassen und Lage/Höhe gegenüber den angrenzenden Gärten 4. Geplante Aufschüttungen des Areals, 5. notwendige Stützmauern zu den angrenzenden Grundstücken, 6. Versiegelung der nicht überbauten Fläche mit Betonpflaster, 7. Hochwassersituation bei Starkregen und Gefahr für angrenzende Häuser, 8. Flächen für PV-Anlagen und Solar-Anlagen, 9. Umsetzung des GR-Beschlusses zu sozialem Mietwohnraum und sozial gefördertem Wohneigentum. Die Einsprüche müssen alle von der Gemeinde Weingarten und den Gremien des Gemeinderates behandelt und entschieden werden. Wie bereits erwähnt dient die Unterlage als Grundlage für eine strukturierte und themenbezogene Diskussion und Entscheidungsfindung. Die Darstellungen zu den einzelnen Einsprüchen sind zum Teil schematisch erklärend. Bei Bedarf und zur genauen Analyse können/müssen entsprechende Detailpläne hinzugenommen werden. Die Unterlage erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, weitere Einsprüche können im Rahmen der Einspruchsfrist folgen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Einspruch Nr. 1 - Bebauung in der dritten Reihe Sachstand: In der Planbebauung wird eine Bebauung mit einer dritten Reihe geplant. In Gemeindegebiet Weingarten wird eine Bebauung in der dritten Reihe grundsätzlich nicht gestattet und wurde in der Vergangenheit regelmäßig abgelehnt.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Gemeinde hoheitlich ihre Entwicklungsziele – hier die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich – definieren. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße mit Tiefen von ca. 47 m - 63,5 m ist hier eine Nachverdichtung in einer ortsintegrierten Lage möglich. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

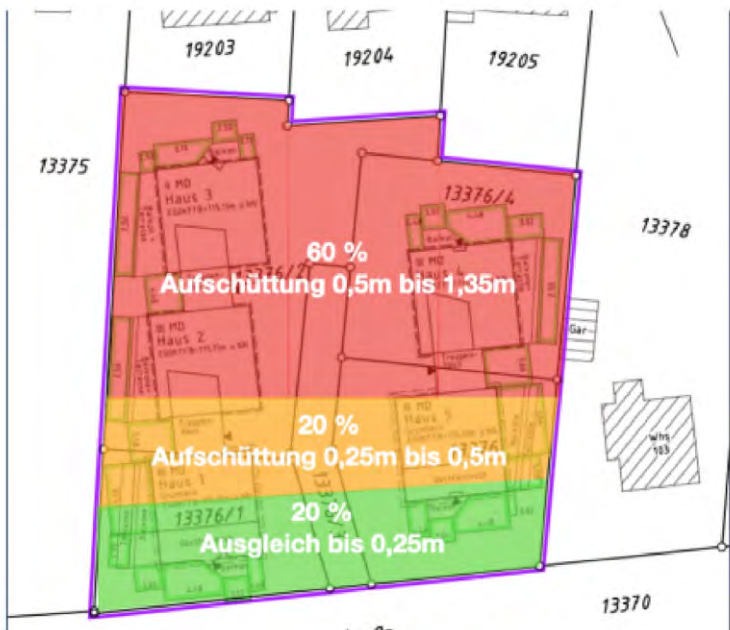
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 □ Bild 1: Bebauung dritte Reihe und hintere Baulinie □ Wertung: Durch die Bebauung in der dritten Reihe erfolgt eine ganz erhebliche und nicht übliche Verdichtung auf dem Sebold-Areal. Es werden sehr viel Parkplätze benötigt und das Gelände wird bis an die Außen Grenzen bebaut. Grünflächen zwischen den Baukörpern sind fast nicht mehr vorhanden. Einspruch Nr. 1: Analog der bisher angewandten Praxis ist die geplante Bebauung in der dritten Reihe zu untersagen und eine hintere Baulinie zum Schutz des zugesagten verträglichen Übergang zu definieren. Die geplanten Häuser 1 und 2 können damit weiter nach hinten verschoben werden und stehen nicht wie geplant direkt an der Ringstrasse. Notwendige Parkflächen können vermehrt nach vorne an die Ringstrasse verlegt werden.	Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen damit einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von den bisherigen Planungszielen dar. Aufgrund der städtebaulichen Planung mit zwei zusammenhängenden Baukörperreihen und mittigem Erschließungsweg mit Parkierung ist hier eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung konzipiert, die vom Erschließungsweg keine Bebauung in dritter Reihe darstellt. Die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände werden bei der vorgesehenen Planung eingehalten. Im Vergleich zum Bestand auf dem Flurstück-Nr. 13376/2 mit grenzständigem Werkstattgebäude wird somit ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück vorgesehen. Seitens der Gemeinde werden aufgrund des öffentlichen Parkraums keine weiteren Stellplätze entlang der Ringstraße gewünscht. Auf nachfolgende Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.		
		Nr. 2 - Bauhöhen Sachstand: In der Planbebauung wird eine Bebauung mit 4 teilweise Stockwerken und wesentlich höheren Raumhöhen geplant (3,50m anstelle üblichen 2,75m). Im Umfeld existieren nur Gebäude mit normaler üblicher Stockwerkshöhe. Auch die geplante Bebauung des Schlimm-Areals sieht normale Stockwerkshöhen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 Bild 2: Bauhöhen Wertung: Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Durch die Bebauung mit diesen Stockwerkshöhen und mit nicht üblichen 4 Stockwerken werden rund zu 2 Meter zusätzliche Gebäudehöhe erzeugt. Die geplanten Gebäude ragen bis zu 5 Metern über die Firsthöhe der vorhandenen Nachbargebäude hinaus. Mit der großen Raumhöhe sollen Luxusapartments entstehen, die zu sehr hohen Preisen verkauft werden (siehe hierzu auch Einspruch Nr. 9). Einspruch Nr. 2: Die Wandhöhen sind im Bebauungsplan an die geringeren Stockwerkshöhen der umliegenden Gebäude anzupassen. Als Konsequenz sind die Stockwerkshöhen des Bauvorhabens ebenfalls anzupassen oder die Anzahl der Stockwerke zu reduzieren. Die Homogenität in den Bauhöhen zur angrenzenden vorhandenen Umgebung und auch zur geplanten Bebauung des Schlimm-Areals ist herzustellen.	Für das Plangebiet wird als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist hier nicht anzuwenden. Eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m wird als nicht unüblich eingestuft. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebäudekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert werden. Die Vorhabenplanung hält diese ein. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung Im Herrschaftsbruch zu schaffen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Nr. 3 - Dachterrassen mit festem Aufbau Sachstand: In der Planbebauung werden drei große Dachterrassen mit teilweise festen (gemauerten) Aufbauten / Räumen geplant. Durch die sehr großen Raumhöhen (siehe Einspruch Nr. 2), die geplante Aufschüttung des ganzen Areals gegenüber der natürlichen Geländehöhe und den geringen Abstand der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken liegen die Dachterrassen 9 bis 11 m über dem angrenzenden natürlichen Geländeniveau der Nachbargärten.  Bild 3: Dachterrassen	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Darstellung und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen. Anders als in der dargestellten Abbildung, wird zwischen Hauswand der geplanten Gebäude und der Grundstücksgrenze zur Bebauung am Herrschaftsbruch ein Abstand von ca. 7 m - 8 m gewahrt (5 m mit Berücksichtigung der Balkone). Im Vergleich zum Bestand auf dem Flurstück-Nr. 13376/2 mit grenzständigem Werkstattgebäude wird somit ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück vorgesehen. Zudem sehen die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie das konkrete Vorhaben Dachaufbauten auf den Dachterrassen lediglich zur 'höheren' Gebäudeseite - und somit abgewandt von den hinteren Nachbargrundstücken - vor. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Wertung: Das Konzept der Schaffung von Luxuswohnraum in Verbindung mit über 100 qm großen Dachterrassen mit festen (gemauerten) Aufbauten und Räumen schafft "Aussichtsplattformen" in die Nachbargärten. Der Aufenthalt in den Gärten der anliegenden Grundstücke wird unangenehm, da immer eine Atmosphäre der einseitigen Beobachtung vorherrscht (Spanner). In den Wohnungen sind ausreichend große Balkone zu den Nachbargärten geplant. Der vom BM zugesagte "verträgliche Übergang" zu vorhandener Bebauung Bruch Östlich I wird mit den teilweise bebauten Dachterrassen nicht umgesetzt. Einspruch Nr. 3: Überdimensionierte Dachterrassen mit teilweise festem (gemauerten) Aufbauten/Räumen sind zu untersagen, vorhandene Dachflächen für erneuerbare Energien (PV-Anlagen) zu nutzen (siehe Einspruch Nr. 8). Der vom BM zugesagte "verträgliche Übergang" zu der vorhandenen Bebauung Bruch Östlich I ist durch eine Planung ohne Dachterrassen umzusetzen.	in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. Es gibt keine rechtliche Vorgabe, die eine Nutzung der Dachflächen mit PV- oder Solaranlagen vorschreibt. Die Gebäude müssen dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen, das die energetischen Anforderungen an Neubauten (und an Bestandsgebäude) sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung regelt. An der Planung wird festgehalten.		
		Nr. 4 - großflächige Aufschüttungen des Geländes Sachstand: Im Rahmen der Erstellung der Baupläne wurden vorhandene Höhen nicht korrekt erfasst. Dies führt dazu, dass rund 60% der Fläche des Sebold-Areals um mehr als 0,5 Meter und bis zu 1,35 Metern aufgeschüttet werden müssen. Die Nachvermessung durch ein Vermessungsbüro hat stattgefunden. Die häufig gestellten Nachfragen nach Aufschüttungen haben sich als gerechtfertigt erwiesen.  Bild 4: Aufschüttungen Wertung: Der Bauträger hat schon mehrfach Pläne mit nicht korrekten Angaben zu vorhandenen Geländehöhen des Sebold-Areals und der angrenzenden Grundstücke eingereicht. Hierdurch wurde der Eindruck er-	Wird zur Kenntnis genommen. In den Ansichten der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Offenlage wird eindeutig die Aufschüttung des Geländes durch Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes erkennbar. Ein Höhenunterschied besteht bereits im Bestandsgelände. Bezugspunkt für die Planung ist die angrenzende Ringstraße. Durch den gemäß LKreiWiG gebotenen Erdmassenausgleich Vorort sowie einer Geländehöhenanpassung auf das Niveau der Ringstraße ergeben sich Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen. Die geplante Geländehöhe liegt nach Vorhabenplanung bei 115,20 m ü.NN., die Kanaldeckelhöhen im Bereich der Ringstraße liegen zwischen 114,98 m und 115,12 m ü.NN. Durch die Geländehöhenanpassung wird ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt wird. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

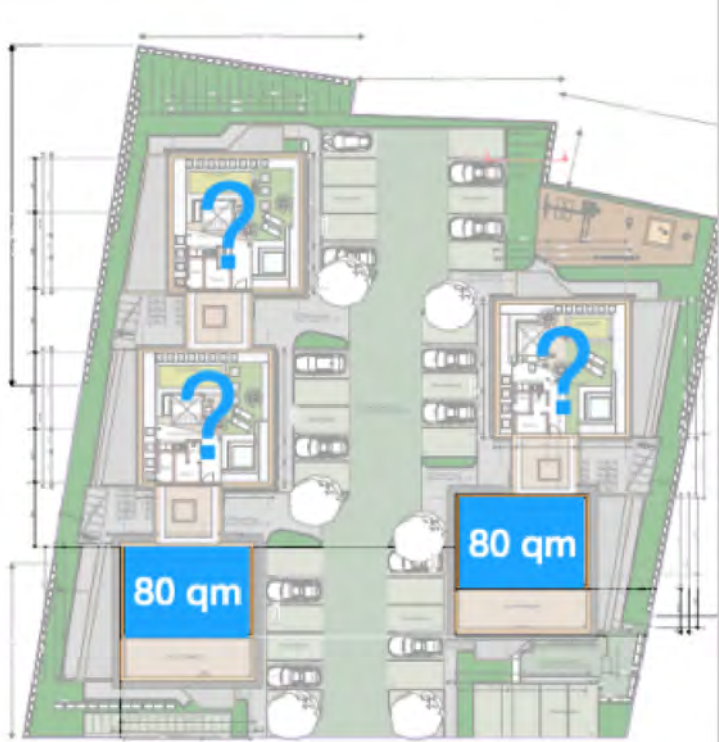
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		weckt, dass das Gelände relativ eben verläuft und nur geringe Bodenausgleichsmaßnahmen notwendig seien. Einspruch Nr. 4: Großflächige Aufschüttungen von 0,5 Metern bis zu 1,35 Metern sind nicht akzeptabel und auch im Gebiet Bruch Östlich I nicht zulässig. Die Gemeinde Weingarten hat analog der Vorgehensweise zum Bebauungsplan Bruch Östlich I maximal zulässige Aufschüttungen in Fläche und Höhe festzulegen. Eine Neuplanung mit daran angepassten Geländeaufschüttungen ist danach vorzunehmen und damit die Anforderungen an die Ökologie des gesamten Gebiets Bruch sicher zu stellen.			
		Nr. 5 - Stützmauern und Geländeübergänge zu vorhandenen Grundstücken Sachstand: In den aktuellen Plänen des Bauträgers sind in Summe ca. 150 lfm. an verschiedenen Mauern unterschiedlicher Ausführung vorgesehen. Die Geländehöhen sind teilweise immer noch falsch angegeben. Da Fahrwege und Parkplätze direkt an Stützmauern liegen, sind zusätzliche Höhen als technischer Überfahrerschutz notwendig aber bisher nicht berücksichtigt. Dadurch werden Stützmauern bis ca. 1,30 m Höhe notwendig.  Bild 5: Stützmauern Wertung: Der Bauträger hat schon mehrfach Pläne mit nicht korrekten Angaben zu vorhandenen Geländehöhen des Sebold-Areals und der angrenzenden Grundstücke eingereicht und nachträglich ausgetauscht. Trotz vielfacher Nachfragen aus der Bevölkerung wurde dieses Thema immer übergangen. Bauamt und Dienstleister ModusConsult haben die eingereichten Pläne nicht ordnungsgemäß geprüft. Der Beschluss der Offenlage wurde auf Basis falscher Pläne gefasst, Nachfragen der Gemeinderäte in der	Wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Anforderungen an private Zufahrten und Stellplätze und die damit verbundene Verkehrssicherheit sind grundsätzlich einzuhalten, werden jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Durch die geplante Geländeanpassung zur Ringstraße (siehe Ausführungen zu o.g. Punkten) sind Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen in der Vorhabenplanung vorgesehen und auch bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig. Aufgrund einer unzureichenden Darstellung der bestehenden Geländesituation in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Gemeinderat seine Beschlussfassung zur Offenlage mit der Maßgabe gefasst, dass in die Vorhaben- und Erschließungsplanung zu der geplanten Geländehöhe die bestehende Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen dargestellt wird. Entsprechend wurde der Bestandteil des Bebauungsplans 'Vorhaben- und Erschließungsplan' zur Offenlage angepasst. Es liegen bei der Planung keine planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und städtebauliche Gründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen können. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Sitzung konnten nicht beantwortet werden, entsprechende Geländeschnitte konnte nicht gezeigt werden. Einspruch Nr. 5: Stützmauern als Geländeübergang zu den angrenzenden Grundstücken sind in dieser Länge und Höhe abzulehnen. Fahrwege und Parkplätze sind nicht direkt bis an die Grundstücksgrenzen zu legen, da hierdurch nochmals erhöhte Stützmauern aus Sicherheitsgründen (Überfahrschutz) erforderlich werden. Ein Neukonzept für den notwendigen Parkraum unter Berücksichtigung und Vermeidung großflächiger Aufschüttungen (siehe Einspruch Nr. 4) ist vom Bauträger zu erarbeiten.			
		Nr. 6 - Versiegelung nicht überbauter Flächen mit Betonpflaster, -steinen Sachstand: Für Straßen, Wege, Parkplätze und sonstige Abstellflächen werden über 90% der nicht mit Gebäuden überbauten Fläche mit verschiedenen Sorten an Betonsteinen ausgestaltet. Grünflächen verbleiben in nicht ausreichendem und deutlich untergeordnetem Umfang (nur ca. 10% der nicht überbauten Fläche).  Bild 6: Betonpflaster Versiegelung Wertung: Eine solche Versiegelung der Fläche ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht akzeptabel. Hierdurch entstehen negative Auswirkungen durch Erwärmung und ein negatives Klima. Der Artenschutz (z.B. für Bienen, Insekten und Vögel) wird missachtet. Zugunsten von Fahrwegen und oberirdischen Parkplätzen werden mögliche und notwendige Grünflächen mit Betonsteinen versiegelt. Der Hinweis auf bestimmte Wasserdurchlässigkeit von Betonsteinen (K4-Klassifizierung) ist für den Arten- und Klimaschutz nicht	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor. Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Zudem ist eine erhöhte Versiegelung u.a. aufgrund von oberirdischen Stellplätzen nach § 19 BauNVO zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hält die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Umweltbelange, u.a. auch Klima sowie der Artenschutz behandelt. Der Fachbeitrag Artenschutz als Anlage des Bebauungsplans war Teil der Beteiligungsunterlagen zur Offenlage. Im Übrigen gilt Artenschutzrecht auch unabhängig vom Bebauungsplan. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		beiden Häusern an der Ringstrasse sind zwei jeweils ca. 80 qm große Flächen vorhanden. Konkrete Angaben hinsichtlich der Art, der Menge und der Platzierung dieser Anlagen werden in der Plan-Ofenla-ge nicht gemacht.  Bild 8: Flächen für PV-/Solaranlagen Wertung: Die vorhandene Fläche von ca. 160 qm ergibt nur wenig Potenzial für erneuerbare Energien. Die Faust-formel ist: 1 kWp pro 10qm Dachfläche. Somit können deutlich weniger als 20 kWp an Solaranlagen dort installiert werden. Dies bedeutet bei 2.000qm Wohnfläche nur 10 Wp pro qm Wohnfläche. Zum Ver-gleich: eine durchschnittliches Einfamilienhaus im Bruch östlich mit 160qm Wohnfläche hat 8 bis 10 kWp installiert. Das ergibt 50 Wp pro qm Wohnfläche, also die 5-fache installierte Leistung pro qm. Einspruch Nr 8: Die Gemeinde hat bei der Festsetzung der Bauordnungsordnung auch hier klare Vorgaben hinsichtlich des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien festzusetzen. Gerade vor dem Hintergrund der Argumen-tation, dass Mehrfamilienhäuser energetisch sinnvoller sein sollen, besteht hier Handlungs- und Vorga-bebedarf. Die 3 Luxus-Dachterrassen sind zu untersagen (siehe auch Einspruch Nr. 3) und dafür begrün-te Dächer mit PV-/Solar-Anlagen vorzuschreiben.	bauungsplan ermöglicht diese jedoch durch seine getrof-fene Festsetzung. An der Planung wird festgehalten.	waltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Nr. 9 - GR-Beschluß im Dez. 2020: 50% der Wohnfläche zu sozialen Mieten und als sozial gefördertes Wohneigentum Sachstand: Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat beschlossen, dass bei Bauvorhaben mit mehr als 800 qm WFL 50% des Wohnraums zu sozialen Mieten und für sozial gefördertem Wohneigentum angeboten werden	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums des Vorhabens vor dem Beschluss der baulandpolitischen Grundsätze der Gemeinde Weingarten im Dezember 2020 wurde von einer verpflichtenden Schaffung von geförder-	Wird zur Kennt-nis genommen. Der Stellung-nahme der Ver-waltung wird zugestimmt. An	

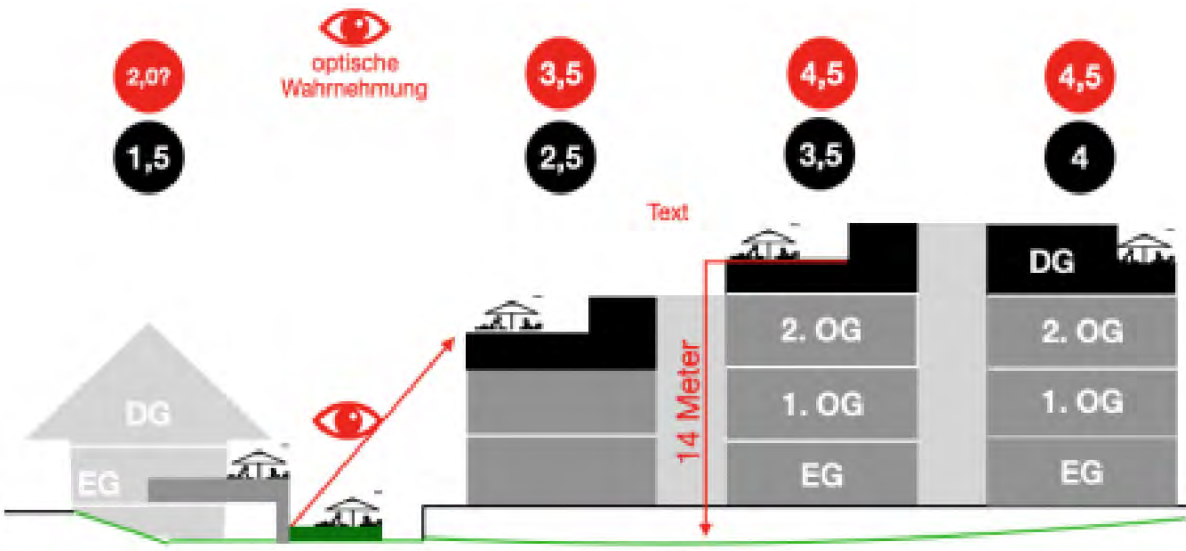
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		muss. Dieser Beschluss wird hier nicht realisiert. Es sollen ausnahmslos Luxus-Apartments zu einem erwarteten Quadratmeterpreis von mehr als 5.000€ /qm entstehen.  Bild 9: Wohnraum mit sozialer Komponente Wertung: Der Bauträger versucht hier ausschließlich Luxus-Apartments zu verkaufen. Die Objektpreise gehen laut Aussagen der Bauträgers bis zu 1,4 Mio€ pro Apartment. Der Beschluss des Gemeinderats wird nicht ansatzweise erfüllt, das Bauvorhaben ist rein auf Gewinnmaximierung für den Bauträger ausgelegt. Einspruch Nr. 9: Keine Genehmigung von reinen Luxus-Apartments ohne die vom Gemeinderat beschlossenen sozialen Komponenten. Festsetzungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind auch bei diesem Bauvorhaben gültig und für den Bauträger bindend und können nicht fallweise oder beliebig ausgesetzt bzw. umgangen werden.	tem Wohnraum im Plangebiet abgesehen. Dies gewährt den notwendigen Vertrauensschutz auf Fortbestand der geltenden Regeln. Der Vorhabenträger hat sich dennoch verpflichtet, an anderer Stelle geförderte Wohnungen zu verwirklichen. Die Formulierung der baulandpolitischen Grundsätze ermöglicht bewusst eine solche Einzelfallentscheidung. An der Planung wird festgehalten.	der Planung wird festgehalten.	
		1. Ergänzung der privaten Stellungnahme 1, Schreiben vom 01.06.2021: In der Anlage dürfen wir Ihnen fristgerecht unsere weiteren Einsprüche als Paket 2 (Nr. 10 bis Nr. 19) über die bisherige Einreichung des Paketes 1 (Nr. 1 bis Nr. 9) vom 15.5.2021 zukommen lassen. Wir bitten Sie, auch diese in den Gremien zu behandeln und um eine entsprechende Stellungnahme. In dieser Unterlage werden weitere Einsprüche dargestellt und eingebracht, die über die am 15.5.2021 bei der Gemeinde Weingarten eingebrachten Einsprüche Nr. 1 bis Nr. 9 hinausgehen. Hierzu wurden jetzt 10 weitere konkrete Einsprüche (Nr. 10 bis bis Nr.19) über die Eingabe vom 15.5.2021 hinaus ausgearbeitet. Diese Einsprüche werden wieder jeweils mit einer Beschreibung des Sachstandes der Planung, mit einer entsprechenden Wertung durch die Ersteller und Anlieger sowie der klaren Formulierung des Einspruchs für Bauamt und Gemeinderat dargestellt. Die zusätzlich erarbeiteten Einsprüche sind im Einzelnen: 1. Carports und zusätzliche Überdachungen zu erwarten (Einspruch Nr. 10) 2. Wahrnehmung Geschoßanzahl (Einspruch Nr. 11) 3. Festschreibung max. Anzahl WE (Einspruch Nr. 12) 4. Einfriedung Wärmepumpe (Einspruch Nr. 13) 5. Dimensionierung und Platzierung Wärmepumpe (Einspruch Nr. 14) 6. Einfriedung Wärmepumpe (Einspruch Nr. 15)	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		7. Spielplatz nahe zu/unterhalb Niveau Parkplätze (Einspruch Nr. 16) 8. Interessenskonflikt/Berücksichtigung Rolle Modus Consult (Anregung Nr. 17) 9. Bodenbeschaffenheit, fehlendes Bodengutachten (Einspruch Nr. 18) 10. Städtebauliches Konzept liegt nicht vor (Einspruch Nr. 19) Die Einsprüche müssen alle von der Gemeinde Weingarten und den Gremien des Gemeinderates behandelt und entschieden werden. Die Anregung bitten wir bei der Diskussion und Wertung in den Gremien zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt, soll diese Unterlage als Grundlage für eine strukturierte und themenbezogene Diskussion und Entscheidungsfindung dienen. Die Darstellungen zu den einzelnen Einsprüchen sind zum Teil schematisch erklärend. Bei Bedarf und zur genauen Analyse können/müssen entsprechende Detailpläne hinzugenommen werden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die gebotene Wahrung nachbarschaftlicher Interessen (§ 34 BauGB) nicht gegeben ist.			
		Einspruch/Anregung zu Planbebauung Sebold-Areal Themengebiet: Klimaschutz und Ökologie Nr. 10 - Nachträgliche Errichtung von Carports/Überdachungen untersagen Sachstand: Im Antrag des Bauträgers sind insgesamt 34 Parkplätze vorgesehen. Davon sind 30 Parkplätze fest den 16 Wohnungen zugewiesen, 4 Parkplätze an der Ringstrasse für Besucher etc. vorgesehen. Die Parkplätze sind alle als freie Flächen ohne Überdachung/Carport geplant.  Bild 10: Zusätzliche Überdachungen/Carports	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des Bebauungsplans ist. Zulässig sind nur die im Bebauungsplan, VEP und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen. Die Vorhabenplanung sieht keine Carports und Überdachungen vor. Entsprechend sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze nur Stellplätze zugelassen. Zur Klarstellung/Verdeutlichung wird hierzu redaktionell ▸ die textliche Festsetzung 1.4 zu: "[...] sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür <u>jeweils</u> festgesetzten Flächen zulässig." ergänzt und ▸ in die Begründung aufgenommen, dass Carports innerhalb der Fläche 'Stellplätze' unzulässig sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Wertung: Die vorgesehenen Wohnungen werden als Luxuswohnungen konzipiert. Die Preise werden auch auf Basis von Aussagen des BT oberhalb 5.000€ pro qm Wohnfläche erwartet. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Kundengruppe es akzeptieren wird, die Autos vollkommen ungeschützt und ohne Überdachung im Freien stehen zu lassen. Damit wäre im Winter das Scheibenkratzen notwendig, im Sommer sind die Autos beim Einsteigen häufig total überhitzt. Die Antrag für Überdachungen/Carports für die 30 zwischen den Häusern liegenden Parkplätzen ist daher schon heute abzusehen und wird mit Sicherheit kommen, wenn der Bauantrag in dieser jetzigen Form erst einmal genehmigt sein wird. Einspruch Nr. 10: Eine nachträgliche Beantragung von Carports ist jetzt schon als nicht genehmigungsfähig auszuweisen, da diese zusätzliche Flächenbebauung bedeuten (GRZ) und die hinteren Carports wirkt an der Grenze zum Grundstück 19204 liegen würden. Alternativ ist eine von der Ringstrasse befahrbare Tiefgarage vorzusehen.			
		Themengebiet: Bauordnung Nr. 11 -3-geschoßig + Staffelgeschoß - Wahrnehmung als 4-geschossiges Gebäude Sachstand: Im Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B- 1: Begründung ..., Seite 37) wird die Bebauung an der Ringstrasse für die Häuser 1 und 5 als dreigeschossig angegeben, obwohl im vierten Geschoß (DG) keinerlei Einschränkungen in der Raumhöhe gegenüber anderen Geschossen vorliegen und keine Schrägen durch Dachflächen gegeben sind. Andererseits sollen, vom Planungsbüro textlich so ausgewiesen, die Wohnhäuser der Bebauung Herrschaftsbruch aus topografischen Gründen als zweigeschossig wahrgenommen, obwohl diese nach geltendem Baurecht als 1 1/2 geschossig genehmigt und erbaut wurden.  Bild 11: Anzahl Vollgeschosse Wertung: Das Planungsbüro Modus Consult legt hier die Definitionen von Vollgeschossen nach eigenem Empfinden und sachlich nicht korrekt aus. Das Dachgeschoß des Planvorhabens ist als Vollgeschoß zu werten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg definiert. Keine Vollgeschosse sind unter anderem oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Das Dachgeschoss der konkreten Planung ist kein Vollgeschoss und somit auch nicht als solches zu bewerten. Des Weiteren wird die Wand- und Gebäudehöhe unabhängig von der gewählten Geschosshöhe planungsrechtlich begrenzt. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung im Herrschaftsbruch zu schaffen. Zu den Ausführungen zu den Nr. 2 Bauhöhen, Nr. 3 Dachterrassen und Nr. 4 Aufschüttungen der Stellungnahme vom 15.05.2021 wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

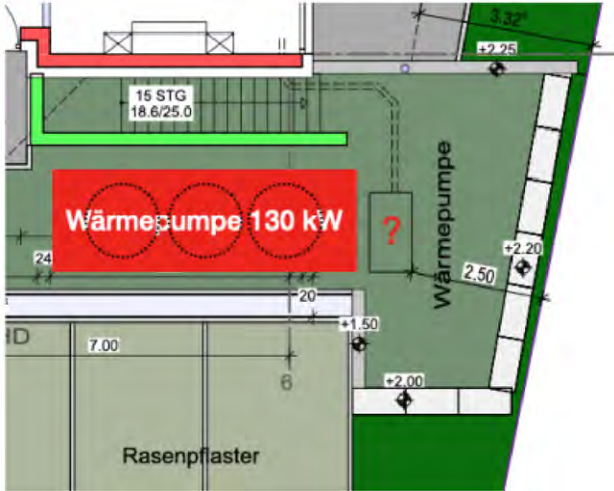
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Die Ausführung als Mansardendach dient einzig der Einhaltung der geringeren Wandhöhe bei gleichzeitiger Vermeidung von Dachschrägen. Der Verweis auf die topografische Lage (vorhandene Geländehöhe) erfolgt hier erstmals. Bisher wurden die korrekten Geländehöhen nicht berücksichtigt. Der gegebene Hinweis auf eine optische Wahrnehmung der Gebäudehöhe stellt sich somit genau umgekehrt dar. Dachterrassen mit Attika verstärken diesen Eindruck zusätzlich neben der großflächigen Geländeaufschüttung von teilweise über einem Meter. Einspruch Nr. 11: Der persönliche und einseitige Eindruck des Planverfassers bezüglich der vorhandenen Bebauung der Flurstücke 19203 und 19204 ist aus dem Kontext gerissen und somit aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Die Dachgeschosse in den Häusern Nr. 1 und 5 sind inhaltlich Vollgeschossen gleichzusetzen. Die Dachterrassen der Häuser 2, 3 und 4 mit den entsprechenden gemauerten Aufbauten und der Attika sind zu untersagen. Die Wandhöhen sind zu reduzieren und die Stockwerkshöhen anzupassen alternativ ist die Anzahl der Stockwerke zu reduzieren.			
		Themengebiet: Baurecht Nr. 12: Festschreibung maximale Anzahl Wohneinheiten Sachstand: Im Antrag des Bauträgers sind insgesamt 16 Wohneinheiten vorgesehen. Im veröffentlichten Entwurf ist die maximale Anzahl an WE (16) nicht erwähnt und nicht festgeschrieben. Planung: 10 WE problemlos realisierbar: 13 WE  Bild 12: Anzahl Wohnungen skalierbar Wertung: Von den geplanten 16 Wohnungen haben nur 4 WE weniger als 147 qm. 75% der Wohneinheiten haben somit 147 qm bis zu 230 qm. Das Projekt besitzt Flexibilität zur Schaffung mehrerer kleinerer Wohneinheiten, welche noch mit geringem Aufwand während der Bauphase umsetzbar sind. Eine einhergehende Erhöhung und Anpassung der erforderlichen Stellplätze ist allerdings nicht realisierbar. Die dann üblicherweise anfallenden "Strafzahlungen" dürften bei diesen Luxuswohnungen schon vorab vom Bauträger eingepreist sein und ihre Wirkung somit verfehlen. Einspruch Nr. 12: Neben der Festsetzung der Anzahl an Parkplätzen pro WE ist im Bebauungsplan umgekehrt die maximale Anzahl der Wohnungen (WE) eindeutig festzuschreiben. Eine nachträgliche Erhöhung der Anzahl der WE ist im Bebauungsplan eindeutig auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan – keinen Angebotsbezogenen Bebauungsplan – handelt, bei dem der Vorhaben- und Erschließungsplan mit 16 Wohneinheiten als Bestandteil des Bebauungsplans verbindlich ist. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

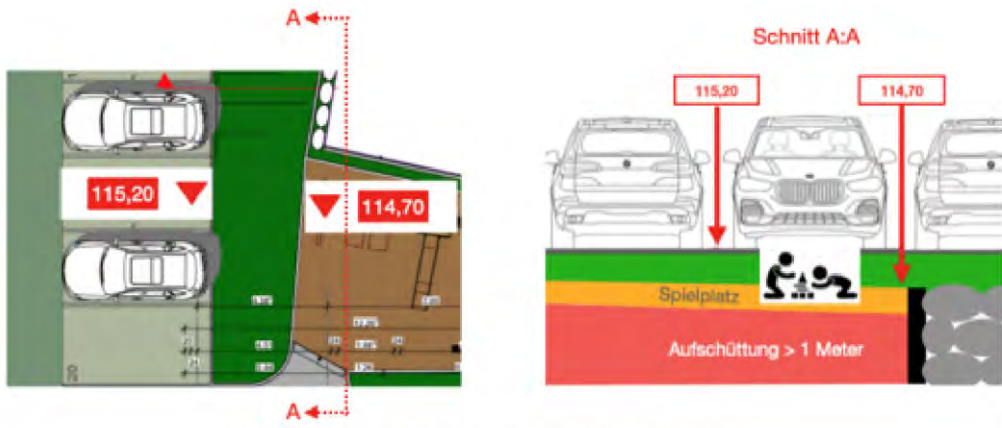
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Themengebiet: Baurecht Nr. 13: Einfriedung zum Lärmschutz der Wärmepumpe Sachstand: Im Planantrag des Bauträgers ist eine Wärmepumpe für insgesamt 16 Wohneinheiten vorgesehen. Diese ist mit 2,5 Metern Abstand zum Grundstück Nr. 13378 geplant. Aufgrund der zu erwartenden Lärmentwicklung der Wärmepumpe ist eine 3-seitige Einfriedung mit Mauern bis zu einer Höhe von 2,25 Metern geplant. Diese Mauern stehen direkt an der Grundstücksgrenze oder laufen bis an die Grundstücksgrenze. Bild 13: Einfriedung und Stellplatz Wärmepumpe Wertung: Eine Wärmepumpe für insgesamt 16 Wohneinheiten mit über 2.200 qm Wohnfläche muss von Ihrer Leistung als großes Aggregat mit geschätzt 90 kW bis 130 kW ausgelegt sein (unter Berücksichtigung der großen Raumhöhen wohl eher am oberen Ende). Somit ist mit erheblichen Betriebsgeräuschen und langen Laufzeiten zum Heizen/Warmwasserbereitung und Kühlen zu rechnen. Diese Geräusche sollen mit bis zu 2,25 Metern hohen Mauern reduziert werden, die auf der Grundstücksgrenze stehen oder bis an die Grundstücksgrenze laufen. Einfriedungen sind im Ortsgebiet Weingarten in der Regel nur bis zu 1,80 Meter Höhe in dem der Straße nicht zugewandten Bereich zulässig. Eine Ausführung der Einfriedung ist nur als Hecke oder Zaun zulässig. Mauern sind in dieser Form und Höhe nicht zulässig. Der gewünschte Lärmschutz kann daher nicht gewährleistet werden. Damit ist die Wärmepumpe an dieser Stelle nicht platzierbar. Einspruch Nr. 13: Die vorgesehenen Mauern und Einfriedungen der Wärmepumpe sind bezüglich Form und Ausführung nicht genehmigungsfähig. Ein ausreichender Lärmschutz kann mit zulässigen Einfriedungen als Hecke oder Zaun nicht erreicht werden. Die Positionierung der Wärmepumpe an dieser Stelle ist zu untersagen. Die Ausführung von Mauern in der geplanten Form ist zu untersagen. Eine relativ freie Positionie-	Wird zur Kenntnis genommen. Bei der dargestellten Mauer zwischen Standort der Wärmepumpe und Terrassennutzung handelt es sich um eine Schallschutzwand ($h=02,25\text{m}$), die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Die Höhe der geplanten Grenzmauer im Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 2,20 m in Bezug auf die geplante Geländehöhe. Die Einfriedungshöhe zwischen privaten Grundstücken ist im Nachbarrechtsgesetz geregelt. Danach ist eine Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze mit max. 1,50m erlaubt. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		rung der Aggregate auf den nicht überbauten Flächen ist nicht zu gestatten. Ein Lärmgutachten ist einzuholen. Alternativ ist eine Unterbringung der Anlagen im Untergeschoß vorzusehen.	Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies stellt kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens dar. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers wird in der Vorhabenplanung eine Beheizung der Wohnungen mit einer Hybrid-Heizungsanlage, d.h. aus einer Kombination einer elektrischen Luft-Wasser Wärmepumpe und einer Gastherme, geplant. Die Wärmepumpe wird bodennah und schallentkoppelt auf einer Betonplatte befestigt. Eine Einhausung soll die Schallemissionen weiter reduzieren. Die Wasserspeicherung und die Verteilung erfolgt im angrenzend gelegenen Technikraum im Untergeschoss von Haus 5. Der Schalldruckpegel liegt in 10 m ungestörtem Abstand bei 43 db, durch die geplante Einhausung mit schallabsorbierenden Gabionen liegt er direkt an der Grundstücksgrenze deutlich darunter und somit unter dem zulässigen Nachtwert für allgemeine Wohngebiete. Es wird nicht damit gerechnet, dass der maximale Schalldruckpegel des Geräteherstellers erreicht wird. In Überlagerung mit den Schallemissionen aus der Ringstraße wird die Wärmepumpe eine untergeordnete Rolle spielen. An der Planung wird festgehalten.		
		Themengebiet: Baurecht Nr. 14: Wärmepumpe im Plan falsch dimensioniert Sachstand: Im Planantrag des Bauträgers ist eine Wärmepumpe zur Erzeugung der Wärme zum Heizen und für Warmwasser sowie möglicherweise zur Kühlung im Sommer eingezeichnet. Weitere Aggregate zur Erzeugung von Wärme sind im Plan nicht vorgesehen. Die planerisch dargestellte Wärmepumpe ist bezüglich ihrer Abmessungen maximal für ein 1- bis 2-Familienhaus geeignet, nicht jedoch für dieses Bauvorhaben mit mehr als 2.200 qm geplanter Wohnfläche.  Bild 14: Wärmepumpe im Plan falsch dimensioniert	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Die Dimensionierung der Wärmepumpe ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

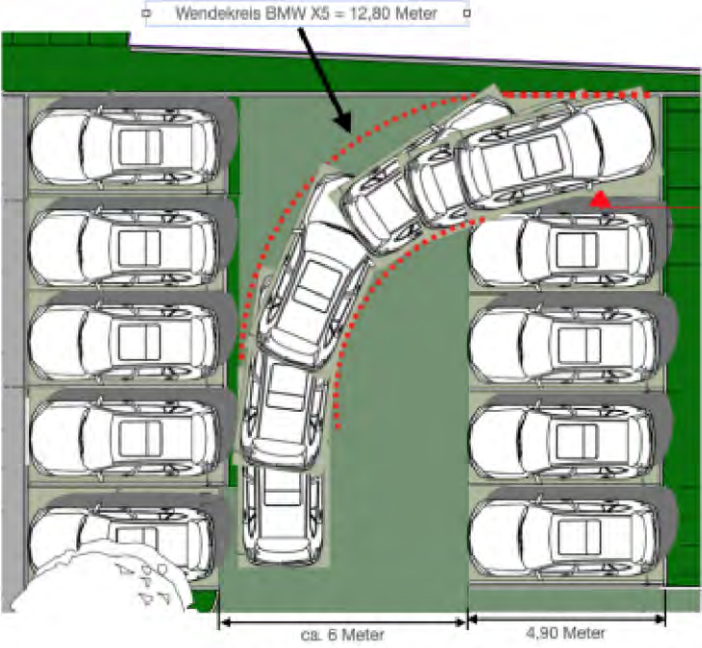
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Wertung: Die Planung "verniedlicht" auch hier die wahren benötigten Größen und technischen Erfordernisse. Auf Basis der Wohnfläche und der Bauausführung wird eine Wärmepumpe mit deutlich anderen Leistungsgrößen und räumlichen Dimensionen benötigt. Auch die Schallschutzvorgaben (tagsüber: 50 dB(A), nachts: 35 dB(A) erscheinen bei Lüftergeräuschen von ca. 60 dB(A) nicht einhaltbar. Daneben verweisen wir auf den Einspruch-Nr. 14: Nichtgenehmigungsfähigkeit von Mauern auf/an der Grundstücksgrenze, womit ein Schallschutz nicht zur Verfügung steht. Einspruch Nr. 14: Die Planung ist für diesen Teil abzulehnen und durch ein hinsichtlich Größe und Leistungsfähigkeit realistischen Ansatz zu ersetzen. Anlagen dieser Größe müssen im Plan eindeutig ersichtlich sein. Ein Lärmgutachten muss vor der Genehmigung vorliegen. Alternativ ist eine Unterbringung der Anlagen im Untergeschoß vorzusehen.			
		Themengebiet: Baurecht Nr. 15: Schutz von Kindern auf dem Spielplatz Sachstand: Im Planantrag des Bauträgers ist der Spielplatz in direkter Nähe zu den befahrbaren KFZ-Parkflächen vorgesehen. Der Spielplatz hat eine geplante Geländehöhe von 114,70 m, die Parkflächen sind auf einer Höhe von 115,20 m geplant. Der Spielplatz liegt somit 0,5 Meter unterhalb der befahrbaren KFZ-Parkflächen. Eine Absicherung der befahrbaren Parkflächen zum Spielplatz ist nicht vorgesehen.  Bild 15: Spielplatz und anliegende KFZ-Stellplätze Wertung: Spielplätze und darauf spielende Kinder müssen einem besonderen Schutz unterliegen. In dem Planantrag ist keinerlei Schutz des Spielplatzes gegenüber den möglichen Gefahren ausgehend von den direkt daneben liegenden befahrenen Parkflächen vorgesehen. Dies ist noch problematischer, da der Spielplatz einen halben Meter unterhalb der Parkflächen liegt. Spielende Kinder sind auf Höhe der Abgasanlagen von Fahrzeugen. Erheblicher Rangierverkehr ist durch die Enge der Parkflächen zu erwarten. Gesundheit und Unversehrtheit von Kindern und Begleitpersonen wird nicht ausreichend geschützt. Eine solche Ausführung ist im Genehmigungsfall als grob fahrlässig zu werten. Einspruch Nr. 15: Die vorgesehene Anordnung und Ausführung von dicht neben dem Spielplatz liegenden Parkplätzen ist	Wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Anforderungen an private Zufahrten und Stellplätze und die damit verbundene Verkehrssicherheit sind grundsätzlich einzuhalten, werden jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt und sind auch nicht im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

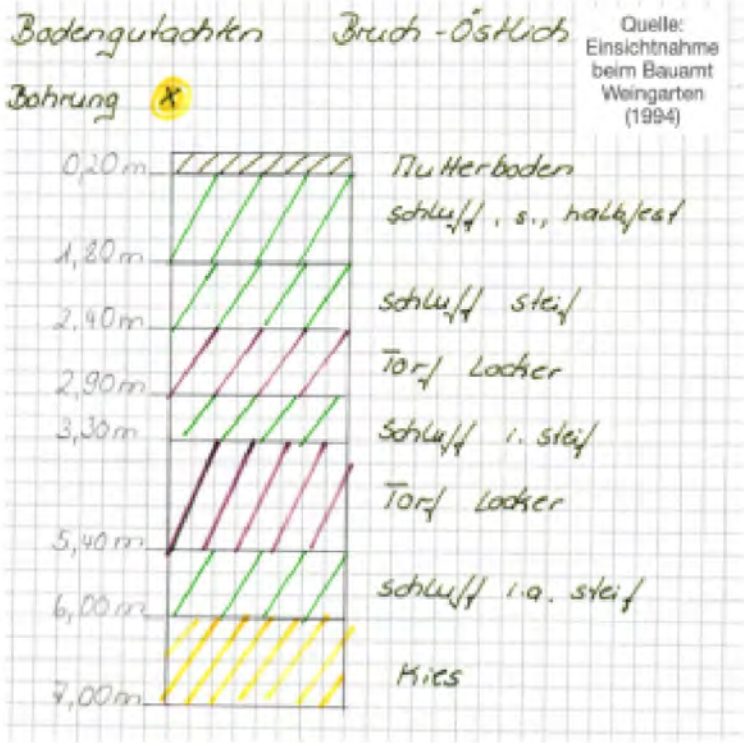
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		zu untersagen. Ausreichender Schutz von spielenden Kindern und deren Begleitung ist sicher zu stellen. Befahrbare Parkflächen ohne besondere Schutzmaßnahmen sind an dieser Stelle zu untersagen. Alternativ ist eine von der Ringstrasse befahrbare Tiefgarage vorzusehen.			
		Themengebiet: Planverfahren Nr. 16: Interessenskonflikt Modus Consult Sachstand: Für das Sebold-Areal wurde der Weg der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung beschlossen. Somit erstellt der Investor/Bauträger eine Bauplanung, die dann als Grundlage für den zu beschließenden Bebauungsplan verwendet wird. Den eigentlichen Bebauungsplan erstellt Modus Consult auf Basis der Planungen des Bauträgers. Dieser Bebauungsplan wird dann in das Bauleitverfahren eingebracht und veröffentlicht. <pre>graph TD; BT[Bauträger] -- "Bezahlung" --> MC[Modus Consult]; BT -- "Auftrag" --> G[Gemeinde]; BT --> P[Planung]; P --> MC; MC --> EBP[Entwurf Bebauungsplan]; EBP --> G2[Gemeinde, AUT, GR];</pre> Bild 16: Interessenskonflikt Modus Consult Wertung: Modus Consult wird von der Gemeinde mit der Erstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beauftragt. Die Kosten hierfür hat der Bauträger zu tragen. Modus Consult hat bisher die Planungen mehr oder weniger ungeprüft von dem Bauträger übernommen und in Textform verfasst (Zahlen verbalisiert). Gestaltende Einflüsse sind seitens Modus Consult nicht zu erkennen, ebenso wenig eine ausreichende prüfende Funktion. Modus Consult befindet sich hier in einem Interessenkonflikt. Auf der anderen Seite wird Modus Consult für viele Bau-Sachverhalte in der Gemeinde von der Gemeinde für Planungs- und Gestaltungsaufgaben eingesetzt. In der Wahrnehmung wird daher Modus Consult als planend und gestaltend von dem Gemeinderat angesehen, was im Fall der vorliegenden Vorgehensweise zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht ansatzweise gegeben ist. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Übernahme etlicher Plandaten (Höhen etc.) verweisen, die weder inhaltlich geprüft noch fachlich gewertet bzw. beeinflusst wurden, sondern einfach nur falsch übernommen worden sind. Pläne wurden im laufenden Verfahren ausgetauscht. Fragen von Gemeinderäten wurden falsch beantwortet. Anregung Nr. 16: Die andere Rolle von Modus Consult in der Aufgabe der Erstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans als die sonst übliche planende und gestalterische Funktion ist in den Beratungen und Entscheidungen durch Gremien und Gemeinderat gedanklich zu berücksichtigen und entsprechend zu werten.	Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag) (§ 12 BauGB). Die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger ist somit rechtlich ausdrücklich Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Gesetz geregelt. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, d.h. die Zustimmung zur Vorhabensplanung und zum Bebauungsplan trifft die Gemeinde im eigenen Ermessen. Das Vorhaben im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Der Durchführungsvertrag dokumentiert die Übereinkunft der Gemeinde und dem Vorhabenträger. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Themengebiet: Baurecht Nr. 17: Anfahrbarkeit von Parkflächen Sachstand: Im Planantrag des Bauträgers ist der sind KFZ-Parkplätze eingezeichnet, die nicht bemaßt sind. Die Größe der Parkplätze beträgt ca. 4,90 Meter Länge und 2,50 Meter Breite. Es ist auch nicht zu ersehen, ob die einzelnen Parkplätze fest zu Wohnungen zugeordnet werden. Die vorgesehene Breite zwischen den beiden gegenüberliegenden Parkreihen beträgt ca. 6 Meter. Gesamtfläche 10er-Block lt. Plan: 147 qm Zum Vergleich Parkplätze REWE-Markt: Breite 3 m (+20%), Länge 5,20 m (+10%), Fläche ja Parkplatz 15,2 qm (+30%) Abstand zw. Parkreihen 9 m (+50%), Gesamtfläche 10er-Block REWE: 256 qm (+74%)  Wertung: Die Größe der Parkplätze ist für die heute üblichen und verbreiteten Fahrzeugmaße als sehr klein anzusehen. Der nutzbare Breite von 6 Metern zwischen den Parkflächen ist sehr gering. Unter Berücksichtigung der Fahrzeuggrößen, des üblichen Wendekreises und der technisch sich ergebenden Schleppkurven sind die Parkflächen in der Regel nicht ohne mehrmaliges Rangieren befahrbar. Wenn die Parkplätze jetzt auch nicht noch einzelnen Wohnungen direkt zugeordnet sind, ist damit zu rechnen, dass die dichte Beparkung so nicht stattfindet. Damit sind etliche Parkplätze nicht nutzbar und entfallen der Anrechnung auf die erforderliche Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen. Das hat weiterhin Konsequenzen der Lärmbelastung durch den entstehenden Parkplatzsuchverkehr sowie auf die Parksituation in den umliegenden Straßen als Ausweichfläche, die heute schon überlastet sind. Einspruch Nr. 17: Eine inhaltliche und fachliche Prüfung der Größe und Anfahrbarkeit der Parkplätze fand im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans nicht statt. Die Parkplätze sind deutlich zu klein. Ein Gutachten zur normalen und problemlosen Befahrbarkeit ist zu einzuholen. Alternativ ist eine von der Ringstrasse befahrbare Tiefgarage vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist sowohl in Papierform als auch auf der Homepage maßstabsgerecht ausgelegt worden und öffentlich zugänglich. Die Ausführungsmaße der Stellplätze sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Parkplätze müssen den Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO) entsprechen und sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen. Mit einer Stellplatzgröße von ca. 2,5 m auf 5,00 m werden in der Vorhabenplanung keine Unvereinbarkeit mit der GaVO erkennbar. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Themengebiet: Planungsverfahren Nr. 18: Bodengutachten liegt nicht vor Sachstand: Dem Entwurf des Bebauungsplans für das Sebold-Areals liegt kein Bodengutachten zugrunde, obwohl die besondere Situation der Bodenbeschaffenheit in diesem und angrenzenden Bereichen hinlänglich bekannt ist. <i>Bodengutachten Bruch-Östlich</i> <i>Bohrung 8</i> Quelle: Einsichtnahme beim Bauamt Weingarten (1994)  Bild 18: Abschrift Bodenanalyse Wertung: Das Plangebiet liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne. Wie das etwas südlich gelegene Naturschutzgebiet des Weingartener Moores enthält der Boden verschiedene Schichten aus Schluff und Torf, ab 6 Metern Tiefe beginnt der Kies. Aufgrund der Nichttragfähigkeit des Bodens und zum Naturschutz wurden im Bebauungsplan Bruch östlich I z.B. Aufschüttungen stark eingegrenzt. Eine entsprechende Analyse des Bodens liegt dem Entwurf des Bebauungsplans des Sebold-Areals nicht zugrunde. Die Abschrift einer in der Nähe zum Sebold-Areal erstellten Bodenprobe im Baugebiet Bruch östlich I ist beigelegt. Aufgrund der eingeschränkten Tragfähigkeit des Bodens bis in eine Tiefe von 6 Metern sind Setzungen selbst 15 bis 20 Jahre nach partieller Aufschüttung im Gebiet Bruch östlich I feststellbar. Einspruch Nr. 18: Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich ohne entsprechendes Gutachten und entsprechende daraus resultierende Vorgaben ist aus unserer Sicht nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist nichtig.	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein geologisches Gutachten sowie eine orientierte Altlastenuntersuchung vor. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 5 Kleinbohrungen sowie 5 schwere Rammsondierungen ausgeführt und Gründungs- und Ausführungsempfehlungen getroffen. Gemäß dem geologischen Gutachten liegen keine planungsrechtlichen Gründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen können. Die Belange zur Geotechnik/zum Baugrund sind im Bebauungsplan berücksichtigt, ein explizites Baugrundgutachten muss jedoch nicht Teil des Bebauungsplans sein und/ oder öffentlich ausgelegt werden. Die Gründungs- und Ausführungsempfehlungen sind in der Ausführungsplanung zu beachten. An der Planung wird festgehalten.		

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Themengebiet: Planungsverfahren Nr. 19: Städtebauliches Konzept liegt nicht vor Sachstand: Neben dem Plangebiet liegen Grundstücke Nr. 13375 und 13378, die ebenfalls keinem gültigen Bebauungsplan unterworfen sind. Die meisten der im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan gemachten Planfestsetzungen lassen sich nicht auf die Nachbargrundstücke übertragen. Ein städtebauliches Gesamtkonzept liegt nicht vor.  Bild 19: Städtebauliches Konzept liegt nicht vor Wertung: Wenn sich Eckwerte einer Planung wie Bauhöhen, Grenzabstände, Aufschüttungen, Flächenversiegelung etc. nicht auf die angrenzenden großen Grundstücke mit sehr vielen Freiflächen übertragen lassen, ist eine Planung als nicht ausgewogen anzusehen. Eine homogene Weiterentwicklung des Innenbereichs ist somit nicht möglich, nachbarschaftliche Interessen sind hier nicht gewahrt (§ 34 BauGB). Die Gemeinde hat im Vorfeld argumentiert, dass nur das reine BV auf dem Sebold-Areal betrachtet werden soll. Andererseits werden beim Bebauungsplan Schlimm-Areal BPL-Nr. 71 die angrenzenden Grundstücke Nr. 13367/47, 13367/48, 13367/63 und 13367/92 einbezogen, obwohl dort im Moment ebenfalls keine Baumaßnahmen geplant sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch. Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der sich nur auf den Geltungsbereich des Vorhabens bezieht. Eine weitere Entwicklung im Bereich der Nachbargrundstücke kann grundsätzlich ermöglicht werden, ist aber nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Das Vorhaben im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Einspruch Nr. 19: Die vorliegende Planung entspricht nicht ausreichend § 1 BauGB sowie § 34 BauGB. Die Gemeinde berücksichtigt in dem Bauleitverfahren nicht die angrenzenden Grundstücke Nr. 13375 und 13378 hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung als Gesamtkonzept. Der kleinteilige vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in dieser Form abzulehnen. Die Gemeinde hat ausreichende Ausgewogenheit und Anbindungsfähigkeit an die Nachbargrundstücke (Schaffung eines zusammenhängenden Gebiets mit einheitlichen Regelungen) sicher zu stellen und in einem städtebaulichen Gesamtkonzept (analog Vorgehen beim Schlimm-Areal BPL-Nr. 71) zu berücksichtigen. Das bedingt auch die Begrenzung auf maximal 2 Baureihen in diesem Bereich incl. der planungstechnischen Berücksichtigung von Tiefgaragen (befahrbar von der Ringstr.) zum Erhalt maximaler Grünflä-	Für das Plangebiet wird zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Sonderform des Bebauungsplans aufgestellt, dem ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist hier nicht anzuwenden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von den bisherigen Planungszielen dar.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		chen sowie der Reduzierung von Fahrverkehr und Lärm zwischen bestehender und neuer Bebauung.	Aufgrund der städtebaulichen Planung mit zwei zusammenhängenden Baukörperreihen und mittigem Erschließungsweg mit Parkierung ist hier eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung konzipiert, die vom Erschließungsweg keine Bebauung in dritter Reihe darstellt. Die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände werden bei der vorgesehenen Planung eingehalten.		
		2. Ergänzung der privaten Stellungnahme 1, Schreiben vom 06.06.2021: Einspruch/Anregung zu Planbebauung Sebold-Areal Themengebiet: Verfahren/Bauleitverfahren Nr. 20 - Austausch wesentlicher Planunterlagen im laufenden Verfahren Sachstand: Der Beschlussfassung des Gemeinderats zur Offenlegung am 22.3.2021 waren nicht korrekte Pläne zugrunde gelegt. Bis zur Offenlegung der Planung auf der Homepage der Gemeinde Weingarten am 15.4.2021 wurden 50% der Pläne ausgetauscht bzw. sind immer noch nicht korrekt. Eine Durchgängigkeit im Verfahren der Offenlegung zum Beschlußstand des GR vom 22.3.2021 ist nicht in ausreichendem Maße gegeben. Beschlussfassung zur Offenlegung GR-Sitzung 22.3.2021  Plan Nr. 7, Datum 19.11.20 Austausch  Plan Nr. 7, Änderungs-Datum 12.04.21 Offenlegung auf der HP der Gemeinde Weingarten  Bild 20: Austausch wesentlicher Planunterlagen im Verfahren Wertung: Eine Quote von 50% nachträglich getauschter oder inkorrektierter Pläne ist für ein ordnungsgemäßes Planverfahren und eine Offenlegung nicht akzeptabel. ▸ 30% der Pläne wurden mit neuem Datum/Planversion nachträglich ausgetauscht, ▸ 10% wurden ohne Änderungsvermerk inhaltlich geändert und ausgetauscht, ▸ 10% enthalten noch falsche und nicht schlüssige Höhenangaben. In der GR-Sitzung zur Offenlegung wurden konkrete Nachfragen zu dem Themengebiet Geländehöhen gestellt, die bildlich nicht aufgezeigt werden konnten und falsch von der Planerin beantwortet wurden. These: Die Beratungen und Beschlüsse des GR wären mit Kenntnis der korrigierten Pläne und bei korrekter Beantwortung der Fragen möglicherweise anders ausgefallen.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer unzureichenden Darstellung der bestehenden Geländesituation in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Gemeinderat seine Beschlussfassung zur Offenlegung mit der Maßgabe gefasst, dass in die Vorhaben- und Erschließungsplanung zu der geplanten Geländehöhe die bestehende Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen dargestellt wird. Entsprechend des getroffenen Beschlusses wurde der Bestandteil des Bebauungsplans 'Vorhaben- und Erschließungsplan' zur Offenlegung um die bestehende Geländesituation an den Grundstücksgrenzen angepasst und öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.04. bis zum 07.06.2021 statt, der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und allen Anlagen wurden öffentlich ausgelegt und ist in dieser Form bis heute auf der Homepage der Gemeinde Weingarten abzurufen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Einspruch Nr. 20: Das Verfahren ist juristisch nicht sicher und muss daher abgebrochen und neu aufgesetzt werden. Alle weiteren Beschlüsse hinsichtlich des Fortgangs dieses Verfahrens werden als anfechtbar angesehen. Planungs- und Ausführungssicherheit ist herzustellen.			
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 21.05.2021	Ich lehne den Bebauungsplan in der vorgesehenen Form ab! Ich habe keinen Einwand gegen die beabsichtigte verdichtete Bebauung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Die oberirdische Anordnung der Stellplätze widerspricht aber einer städtebaulich ansprechenden Planung. Es ist nicht hinnehmbar, dass weitaus die meiste freie Fläche des Areals nur PKW-Stellfläche ist. Unabhängig davon, dass die Fläche (hoffentlich) wasserdurchlässig befestigt wird und die Dächer "be-grünt" werden! Die vier im Plan eingezeichneten (kleinen?) Bäumchen retten da nichts! Das ist keine Planung für ein modernes, angenehmes Wohnen! Ein Investor muss in diesem Fall des komprimierten Bauens Tiefgarageplätze vorsehen. Das ist zwar kostenintensiv, aber unumgänglich und entsprechend zu kalkulieren. Hier wird - typisch für einen Investor - möglichst billig geplant, mit maximalem Gewinn. Beim Bauvorhaben in der Waldbrücke ("Ulm-platz") ging es auch anders!	Entsprechend dem allgemeinen Standard im Gemeindegebiet sind auch im Plangebiet die notwendige Anzahl der Stellplätze erhöht festgesetzt, die in der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen werden.		
3	Private Stellungnahme 3 Schreiben vom 23.05.2021	Widerspruch Planbebauung Sebold-Areal Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, sehr geehrter Herr Bürgermeister Bänziger, hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Bauvorhaben "Sebold-Areal". Der Einspruchsfrist bis 07.06.2021 im Rahmen der Offenlegung werde ich hiermit gerecht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>1. Einspruch gegen Bauhöhen und Bauform im Vergleich zur umliegenden Bebauung.</u> Eine Bebauung von Luxuswohnungen mit teilweise 4 Stockwerken ist geplant. Das sind 3,50 m Höhe pro Stockwerk, anstelle den üblichen 2,80 m. Dies passt nicht zum Umfeld, dort existieren nur Gebäude mit normal üblichen Stockwerkhöhen. Die geplanten Gebäude ragen dann wahrscheinlich bis zu 6 Meter (inkl. möglicher Aufbauten für PV) über die Nachbargebäude hinaus. Dies stellt keinen "verträglichen Übergang" dar, so wie es der BM zugesagt hat. Auch die Planung von 3 großen Dachterrassen, welche durch die Aufschüttung dann 9 bis 11 Meter über dem angrenzenden Geländeniveau der Nachbargärten liegen, ist aus meiner Sicht nicht zulässig und ich widerspreche hier ganz entschieden. Der Aufenthalt im Garten und auf meinem Balkon wäre dann für mich äußerst unangenehm, denn ich würde mich dann immer in einer Atmosphäre der einseitigen Beobachtung befinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung sieht eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m vor, dies wird als nicht unüblich eingestuft. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebäudekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert und entsprechend der Vorhabenplanung eingehalten werden. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung im Herrschaftsbruch zu schaffen. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>2. Einspruch gegen die Bebauung in der 3. Reihe</u> Durch die Bebauung in der 3. Reihe entsteht eine erhebliche Verdichtung auf dem Sebold-Areal. Es	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Ge-	Wird zur Kenntnis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		werden dann sehr viele Parkplätze benötigt und die Gebäude werden dann bis an die Außengrenzen gebaut. Parkplatzprobleme, Lärmbelästigung und Emissionen durch Kraftfahrzeuge sind vorprogrammiert, Grünflächen gibt es hingegen viel zu wenig.	meinde hoheitlich ihre Entwicklungsziele – hier die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich – definieren. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße mit Tiefen von ca. 47 m - 63,5 m ist hier eine Nachverdichtung in einer ortsintegrierten Lage möglich. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen damit einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von der bisherigen Planungszielen dar. Aufgrund der städtebaulichen Planung mit zwei zusammenhängenden Baukörperreihen und mittigem Erschließungsweg mit Parkierung ist hier eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung konzipiert, die je nach Standpunkt der Betrachtung keine dritte Reihebebauung darstellt. Die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände werden bei der vorgesehenen Planung eingehalten. Gemäß Parkplatzlärmschutzrichtlinie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. An der Planung wird festgehalten.	Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>3. Einspruch aus Gründen des Umweltschutzes, des Artenschutzes, der Lärmbelästigung, des Klimaschutzes und der Hochwassergefahr</u> Eine Versiegelung der Fläche, so wie die Pläne es zeigen, ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht akzeptabel. Die Folgen der Flächenversiegelung sind verheerend auch durch die Bebauung in 3. Reihe (siehe oben). So sind eine zusätzliche Erwärmung und ein negatives Klima die Folge. Auch der Artenschutz wird missachtet (z.B. für Bienen, Insekten, Vögel).	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor. Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Zudem ist eine erhöhte Versiegelung u.a. aufgrund von oberirdischen Stellplätzen nach § 19 BauNVO zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hält die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Umweltbelange, u.a. auch Klima sowie der Artenschutz behandelt. Der Fachbeitrag Artenschutz als Anlage des Bebauungsplans war Teil der Beteiligungsunterlagen zur Offenlage. Im Übrigen gilt das Artenschutzrecht auch unabhängig vom Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.		
		Zudem entsteht durch die Aufschüttung und Versiegelung großer Geländeflächen ein erhöhtes Risiko der Überschwemmung, weil Oberflächenwasser nicht mehr genügend abfließen kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser wurde über die vorhandene Abwasserleitungen in der Ringstraße abgeleitet. Entsprechend ist Bezugspunkt für das Vorhaben im Plangebiet die angrenzende Ringstraße. Durch den geplanten Geländeverlauf wird auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser - wie bereits im Bestand - in Richtung Ringstraße abgeführt. Des Weiteren liegt das Plangebiet bereits heute im geschützten Bereich des HQ 100. Eine regelkonforme Entwässerung ist damit auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, welches unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist (siehe § 1 NRG Ableitung des Regenwassers und des Abwassers). Des Weiteren wird die Entwässerungsplanung des Vorhabens im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerung sichergestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Die vorhandene Fläche, so wie sie in den Plänen angegeben ist, bietet nur wenig Potential für erneuerbare Energien. Solar- und PV-Anlagen sind wohl geplant, aber nicht ausreichend. Durch Wärmepumpen befürchte ich eine starke und kontinuierliche Geräuschentwicklung (im Winter heizen, im Sommer kühlen). Hier fehlt sowohl ein Gutachten als auch ein ausreichender und genehmigungsfähiger Schallschutz. Die geplante Bebauung auf dem Sebold-Areal mit den Luxuswohnungen stellt weder ein klimaneutrales Gebäudeprojekt dar, noch ist in den Plänen keinerlei Absicht erkennbar, dafür regenerative Energiequellen in großem Umfang einzusetzen. Diese Planung widerspricht somit gänzlich dem aktuellen Urteil des BVG bezüglich des Klimaschutzes ! [Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 - - 1 BvR 78/20 - - 1 BvR 96/20 - - 1 BvR 288/20 - (Klimaschutz)]. Denn zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele nach § 3 Absatz 1, werden jährliche Minderungsziele durch die Vorgabe von Jahresemissionsmengen auch für den Sektor "private Gebäude" festgelegt. [https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/rs20210324_1bvr265618.html]. Diese geplanten Luxuswohnungen sind meiner Meinung nach nicht mit dem Klimaschutz vereinbar. Ich appelliere an die Damen und Herren vor allem der grünen Liste im Gemeinderat Weingarten!	Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Es gibt derzeit keine rechtliche Vorgabe, die eine Nutzung der Dachflächen mit PV- oder Solaranlagen vorschreibt. Die Gebäude müssen dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen, das die energetischen Anforderungen an Neubauten (und an Bestandsgebäude) sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung regelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht derzeit keine PV-Anlagen vor. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus Anlagen zur Errichtung von regenerativen Energien. Die Entscheidung zur Errichtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>4. Grenzabstände nicht eingehalten</u> Die Grenzabstände auf dem Sebold-Areal sind, so wie in den Plänen angegeben, zu gering zu dem Grundstück, auf dem ich wohne. Von den überdachten Fahrradständern sind es nur 2 m. Wie weit sind denn die Terrassen im EG von meiner Wohnung entfernt? Dies ist im Plan nicht angegeben. Schätzungsweise sind es nur 2,2 m. Die 2,20 m hohe Lärmschutzwand der Wärmepumpe direkt an der Grundstücksgrenze zu mir ist wohl alles andere als genehmigungsfähig und ich widerspreche dem Bau dieser. Im Allgemeinen sind nur maximal 1,80 m hohe Abgrenzungen (Zäune, Hecken) genehmigungsfähig, die aber für die erwartete Lärmemission nicht ausreichend sind. Mauern als Abgrenzungen sind auch im stra-	Untergeordnete bauliche Anlagen, für die gemäß §6 Landesbauordnung BW keine Abstandsflächen notwendig sind, dürfen an Grundstücksgrenzen errichtet werden. Bei der dargestellten Mauer zwischen Standort der Wärmepumpe und Terrassennutzung handelt es sich um eine Schallschutzwand (h=02,25m), die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und zulässig ist. Die Höhe der geplanten Grenzmauer im Vorhaben- und	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		ßenabgewandten Bereich nicht zulässig! Die vorgesehene Mauer zwischen dem Platz der Wärmepumpe und der Terrasse EG des Hauses 5 hat eine Höhe von 2,25 Meter und läuft in dieser Höhe bis zu meiner Grundstücksgrenze. Das ist in dieser Form nicht zulässig und ich widerspreche auch hier.	Erschließungsplan beträgt 2,20 m in Bezug auf die geplante Geländehöhe. Die Einfriedigungshöhe zwischen privaten Grundstücken ist im Nachbarrechtsgesetz geregelt. Danach ist eine Einfriedigung direkt an der Grundstücksgrenze mit max. 1,50m erlaubt. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. An der Planung wird festgehalten.		
		<u>5. Einspruch gegen Aufschüttung und Bau von Findling-Stützmauern</u> Ich widerspreche dem Vorhaben der Aufschüttung allgemein in der angegebenen Höhe und Fläche. Die Länge der mehrstöckigen Findlingsmauer von geschätzt deutlich über 35 m zu meinem Garten ist eine Zumutung, dies lehne ich ab. Im Übrigen sind die Längen nicht im Plan angegeben, damit ist der Plan auch hier unvollständig.	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Geländehöhenanpassung auf Niveau Ringstraße wird ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt wird. Die geplante Geländehöhe liegt nach Vorhabenplanung bei 115,20 m ü.NN., die Kanaldeckelhöhen im Bereich der Ringstraße liegen zwischen 114,98 m und 115,12 m ü.NN. Längenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht notwendig, da dieser maßstäblich und somit durch messen ermittelbar sind. Zudem wird mit durch die Geländeanpassung dem durch das LKreiWiG gebotenen Erdmassenausgleich vorort Rechnung getragen. Art und Umfang von Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen regelt das Nachbarrechtsgesetz BW, dem die Grundstückseinfriedigungen der Vorhabenplanung entsprechen muss. Danach ist eine Einfriedigung direkt an der Grundstücksgrenze mit max. 1,50m erlaubt. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Der Bebauungsplan trifft daher nur Regelungen zu Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>6. Weitere Fragestellungen und mögliche Einschränkungen für mich</u> PV- und Solaranlagen, welche in den Plänen nicht beschrieben sind und die möglicherweise frei vom Bauträger im Nachhinein platziert werden können, ergeben für mich evtl. weitere Einschränkungen. Diese PV- und Solaranlagen sind im Plan leider nicht ersichtlich. Dieser ist somit unvollständig und letztendlich nicht beurteilbar. Im Übrigen ist es hinsichtlich des Mangels an sozialem Wohnungsraum und der immens gestiegenen Mietpreise geradezu dekadent, solche Luxuswohnungen zu genehmigen. Ich bitte um eine Rückbestätigung dieses Schreibens.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht keine PV-Anlagen vor. Der Bebauungsplan ermöglicht diese jedoch durch seine getroffene Festsetzung. Größe und Ausstattung von Wohnungen sind Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021

Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
4	Private Stellungnahme 4 Schreiben vom 30.05.2021	Als Eigentümer und Bewohner des Grundstücks [REDACTED] legen wir hiermit Einspruch ein gegen die geplante Bebauung des "Sebold-Areals".	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Entgegen des Gutachtens zum Artenschutz sind wir der Meinung, dass in dem Areal Fledermäuse anzutreffen waren. An Sommerabenden haben wir von unserem Balkon aus (mit Blick in Richtung Westnordwest, also direkt in Richtung auf das Sebold-Areal) täglich Fledermäuse in unserem Garten und der westlichen Umgebung gesehen. Die Fledermäuse sind tief über unseren Balkon geflogen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Sichtung von Fledermäusen kann möglich sein, bauplanungs- und artenschutzrechtlich relevant sind vorhandene Fledermausquartiere, Durchflugrouten und Nahrungshabitate. Es wird auf den Fachbeitrag Artenschutz verwiesen: Am 27.1. 20 fand eine Nachsuche nach Fledermausquartieren in den Gebäuden statt. Nach dem Fachgutachten sind keine für Gebäude bewohnende Fledermausquartiere geeigneten Strukturen vorhanden, zudem wurden keine Hinweise auf das Auftreten von Fledermäusen (z.B. Kotspuren usw.) gefunden. Winterquartiere oder Fortpflanzungsstätten wurden demnach entsprechend ausgeschlossen. Für baumbewohnende Fledermäuse ist der Eingriffsbereich nicht geeignet, da entsprechende Höhlenbäumen fehlen. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die relativ kleine Eingriffsfläche nicht tangiert. Als Nahrungshabitat wird die Fläche sicher kurzzeitig von im Umfeld lebenden Fledermäusen (v.a. Zwergfledermäuse) aufgesucht. Auf Grund des im Umfeld gegebenen günstigen Nahrungsraumangebots und der geringen Größe der betroffenen Fläche ist jedoch nicht mit einer essenziellen Funktion als Nahrungshabitat zu rechnen. Eine Erhöhung der Störungsintensität für das Umfeld nutzende Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da bereits eine hohe Störungsintensität besteht. Für die Artengruppe Fledermäuse können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Zu der geplanten Bebauung halten wir die geplante Versiegelung eines großen Anteils der Fläche für problematisch und in der heutigen Zeit (Klimawandel) für nicht mehr akzeptabel. Die Auffüllung auf Niveau der Ringstraße in Verbindung mit der starken Versiegelung kann dazu führen, dass das Regenwasser bei Starkregen nicht abfließen kann. Davon sind wir als Anwohner eines nahegelegenen Grundstücks auch betroffen. Ebenso passen die ca. 1 Meter hohen Mauern zu umliegenden Grundstücken nicht zum Charakter des Baugebiets "Bruch östlich". Die sechs geplanten Bäume ersetzen bei weitem nicht die bisherigen großen Grünflächen. Ein Gegenvorschlag wäre, eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden zu errichten, so könnte ein größerer Anteil an unversiegelter Fläche erhalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Bezugspunkt für die Planung ist die angrenzende Ringstraße. Durch den gemäß LKreiWiG gebotenen Erdmassenausgleich Vorort sowie einer Geländehöhenanpassung auf das Niveau der Ringstraße ergeben sich Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen. Die geplante Geländehöhe liegt nach Vorhabenplanung bei 115,20 m ü.NN., die Kanaldeckelhöhen im Bereich der Ringstraße liegen zwischen 114,98 m und 115,12 m ü.NN. Durch die Geländehöhenanpassung wird ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße ab-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			geführt wird. Des Weiteren liegt das Plangebiet bereits heute im geschützten Bereich des HQ 100. Die Entwässerungsplanung des Vorhabens wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerung sichergestellt. Es gibt keinen Anspruch auf Errichtung einer Tiefgarage. Die Vorhabenplanung sieht oberirdische Stellplätze vor. An der Planung wird festgehalten.		
5	Private Stellungnahme 5 Schreiben vom 30.05.2021	Hiermit möchten wir, im Rahmen der Offenlegung, innerhalb der vorgegebenen Frist, unsere Einsprüche geltend machen. Wir bitten um Stellungnahme und Abhilfe zu den einzelnen Einsprüchen und den gestellten Fragen im Anhang. Falls in unserem Schreiben formelle Fehler aus verwaltungstechnische Sicht vorliegen sollten, bitten wir diese zu berichtigen oder uns zur Berichtigung zu kontaktieren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anhang: Einsprüche gegen die Bebauung "Sebold-Areal" im Rahmen der Offenlegung <u>1. Bebauung in dritter Reihe</u> Bis dato wurde eine Bebauung in dritter Reihe auf dem Gemeindegebiet grundsätzlich nicht gestattet. Anträge wurden in der Vergangenheit grundsätzlich abgelehnt. Warum wird bei diesem Projekt plötzlich von der bisherigen Verfahrensweise abgewichen? Wird diese Abweichung dann auch in Zukunft für andere Bauvorhaben gelten? Welches Alleinstellungsmerkmal schreibt die Gemeinde dem momentanen Bauherrn/Bauträger zu?	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Gemeinde hoheitlich ihre Entwicklungsziele – hier die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich – definieren. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße mit Tiefen von ca. 47 m - 63,5 m ist hier eine Nachverdichtung in einer ortsintegrierten Lage möglich. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen damit einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von der bisherigen Planungszielen dar. Aufgrund der städtebaulichen Planung mit zwei zusammenhängenden Baukörpern und mittigem Erschließungsweg mit Parkierung ist hier eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung konzipiert, die vom Erschließungsweg keine Bebauung in dritter Reihe darstellt. Die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände werden bei der vorgesehenen Planung eingehalten. Auf nachfolgende Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>2. Bauhöhe</u> Hier ist klar ersichtlich, dass sich das geplante Gebäude in keiner Hinsicht in das umgebende Ortsbild einfügt. Durch die Flachdachausführung und die erhöhte Raumhöhe von 3,50m entsteht ein massiver Mauerrigel zu den umgebenden Gebäuden. Was sind in diesem Fall die Gründe für eine Abweichung vom bestehenden Ortsbild?	Wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung des sich Einfügens ist ein Kriterium für eine einzelne Baumaßnahme, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wenn für das Baugrundstück und dessen Umgebung kein Bebauungsplan vorliegt. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Gemeinde hoheit-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			lich ihre Entwicklungsziele in Art und Maß der Nutzung definieren. Eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m wird als nicht unüblich eingestuft. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebäudekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert werden. Die Vorhabenplanung hält diese ein. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung im Herrschaftsbruch zu schaffen. An der Planung wird festgehalten.	festgehalten.	
		<u>3. Dachterrassen mit festem Aufbau</u> Hier ist keinerlei "verträglicher" Umgang zu der Nachbarbebauung bis hin zur Sophie Scholl Straße gegeben. Durch die ausgedehnten Dachterrassen bis 14 m Höhe wird die Privatsphäre der umgeben Grundstücke und Gebäude gestört. Welche konkreten Maßnahmen im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelastung von den Dachterrassen sind geplant ?	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen zur Höhenentwicklung wird verwiesen. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>4. Großflächige Aufschüttung des Geländes</u> Hier wurden technische Planungsfehler gemacht. Diese sind nachweislich zu beheben und zur Einsicht vorzulegen. <u>5. Stützmauern und Geländeübergang zu vorhandenen Grundstücken</u> Hier wurden mehrfach Pläne geändert und ausgetauscht. Hier wird eine geprüfte, baurechtskonforme Planvorlage zur Einsicht gefordert. In den jetzigen Ausführungen befinden sich technische Planungsfehler.	Wird zur Kenntnis genommen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der offengelegt ist, sind keine technischen Fehler ersichtlich. Aufgrund einer unzureichenden Darstellung der bestehenden Geländesituation in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Gemeinderat seine Beschlussfassung zur Offenlage mit der Maßgabe gefasst, dass in die Vorhaben- und Erschließungsplanung zu der geplanten Geländehöhe die bestehende Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen dargestellt wird. Entsprechend der Beschlusslage wurde der Bestandteil des Bebauungsplans 'Vorhaben- und Erschließungsplan' zur Offenlage angepasst. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>6. Versiegelung</u> Eine solch massive Versiegelung des Grundstückes ist mit den gültigen Umweltstandards nicht vertret-	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellung-	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		bar. Die großflächige Versiegelung hat negativen Einfluss auf das Mikroklima und somit der Grundstücke der näheren Umgebung. Hierzu bitten wir um Erläuterung der geplanten Ersatzmaßnahmen, wie Dachbegrünung, Baumpflanzung etc. Die Erläuterungen bitten wir mit dem Klimaschutzbeauftragten abzustimmen.	Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Zudem ist eine erhöhte Versiegelung u.a. aufgrund von oberirdischen Stellplätzen nach § 19 BauNVO zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hält die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Der Bebauungsplan und die Vorhabenplanung sehen zudem Einzelbäume im Bereich der Stellplatzfläche vor. An der Planung wird festgehalten.	nahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>7. Absicherung gegen Oberflächenwasser bei Starkregen</u> Hier ist zwingend ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass die bestehende Kanalisation die Wasserfracht bei Starkregen aufnehmen kann. Weiterhin muss in dem Nachweis ersichtlich sein, dass für die Anlieger im näheren Umfeld keinerlei zusätzliche Gefahren entstehen, welche zu Schäden an den Gebäuden oder dem Inventar führen können. Hier ist die Erfahrung zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren im Gebiet Bruch Östlich, durch Starkregen mehrfach umfangreiche Wasserschäden aufgetreten sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser wurde über die vorhandene Abwasserleitungen in der Ringstraße abgeleitet. Entsprechend ist Bezugspunkt für das Vorhaben im Plangebiet die angrenzende Ringstraße. Durch den geplanten Geländeverlauf wird auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser - wie bereits im Bestand - in Richtung Ringstraße abgeführt. Das Plangebiet liegt zudem im geschützten Bereich des HQ 100. Die Entwässerungsplanung des Vorhabens wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerung sichergestellt. An der Planung wird festgehalten	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>8. PV/Solar-Anlagen</u> Die Flächen geplanten Flächen sind zu gering. Hier ist zwingend eine Vorgabe entsprechend den aktuellen Klimaschutzvorgaben in Zusammenarbeit mit dem neu eingesetzten Klimaschutzbeauftragten zu erarbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt derzeit keine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf neuen Wohngebäuden. Der Bebauungsplan ermöglicht diese jedoch durch seine getroffene Festsetzung. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>9. Sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde Weingarten</u> Im Beschluss des Gemeinderat vom Dez. 2020, müssen bei Neubauten der geplanten Größe zukünftig 50% Anteil soziale Mieten bzw. sozial geförderter Wohnraum erstellt werden. Dieser Beschluss wird hier zu 100% ignoriert. Welche Begründung liegt hier konkret vor? Eine Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses wird gefordert.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums des Vorhabens vor der Beschlussfassung der baulandpolitischen Grundsätze der Gemeinde Weingarten im Dezember 2020 wurde von einer verpflichtenden Schaffung von preiswerten Wohnraum im Plangebiet abgesehen. Innerhalb des Durchführungsvertrags – der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger getroffen wurde – ist jedoch im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes eine Absichtserklärung des Vorhabenträgers aufgenommen worden, in der die Schaffung von preiswerten Wohnraum an anderer Stelle in der Gemeinde erfolgen soll. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

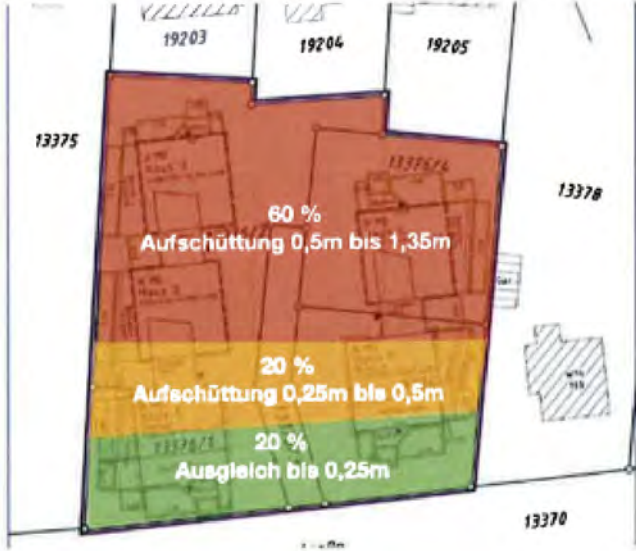
8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		10. Festschreibung Wohneinheiten/Parkraum Hier fehlt eine klare Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten. Hierzu fehlt ebenfalls die Festschreibung der Anzahl an Stellplätzen. Die Lebenserfahrung zeigt dass heute jede volljährige Person mind. ein KFZ besitzt. Die Anzahl der KFZ Stellplätze ist daher analog der volljährigen Bewohner der Wohneinheiten festzulegen. Die Anzahl ist in diesem Fall viel zu gering angesetzt. In der näheren Umgebung, "Schlimm-Bebauung", findet eine weitere Wohnraumverdichtung statt. Sämtliche Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind jetzt schon überlastet. Ein Ausweichen ist nicht möglich. Warum wird in diesem konkreten Fall unter den bereits bestehenden prekären Parkverhältnissen eine solch geringe Anzahl an Stellplätzen für das Bauvorhaben vorgesehen?	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan – keinen angebotsbezogenen Bebauungsplan – handelt, bei dem der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans 16 Wohneinheiten vorsieht. Die Landesbauordnung sieht lediglich nur einen Stellplatz für eine Wohnung vor. Der Bebauungsplan erhöht somit bereits die gesetzlich verpflichtende Stellplatzanzahl auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit größer als 40 m². Ausgenommen hiervon werden kleinere Wohnungen (bis zu 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden und bei denen daher ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		11. Wärmepumpe / Lärmemissionen Die in der Planvorlage eingezeichnete Dimensionierung der Wärmepumpe ist irreführend. Für das Gesamtobjekt wird eine wesentlich größer dimensionierte Anlage benötigt. Aus der Lebenserfahrung von Anlagen vergleichbarer Art wird eine Lärmemission erwartet, welche insbesondere in der Sommerzeit, bei geöffneten Fenstern die Nachtruhe stört. Welche konkreten Schallschutzmaßnahmen sind geplant ? Welche Schallpegel, in welchem Abstand sind zu erwarten ? Warum wird die Anlage nicht im Keller des Gebäudes installiert ?	Wird zur Kenntnis genommen. Die Dimensionierung der Wärmepumpe ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Gemäß Angaben des Vorhabensträgers wird in der Vorhabenplanung eine Beheizung der Wohnungen mit einer Hybrid-Heizungsanlage, d.h. aus einer Kombination einer elektrischen Luft-Wasser Wärmepumpe und einer Gas-therme, geplant. Die Wärmepumpe wird bodennah und schallentkoppelt auf einer Betonplatte befestigt. Eine Einhausung soll die Schallemissionen weiter reduzieren. Die Wasserspeicherung und die Verteilung erfolgt im angrenzenden gelegenen Technikraum im Untergeschoss von Haus 5. Der Schalldruckpegel liegt in 10 m ungestörtem Abstand bei 43 db, durch die geplante Einhausung mit schallabsorbierenden Gabionen liegt er direkt an der Grundstücksgrenze deutlich darunter und somit unter dem zulässigen Nachtwert für allgemeine Wohngebiete. Es wird nicht damit gerechnet, dass der maximale Schalldruckpegel des Geräteherstellers erreicht wird. In Überlagerung mit den Schallemissionen aus der Ringstraße wird die Wärmepumpe eine untergeordnete Rolle spielen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		12. Interessenskonflikt Gemeindeverwaltung/Bauträger/Planungsgesellschaft (Modus Consult) Die Planungsgesellschaft Modus Consult wurde von der Gemeinde zu Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Die Bezahlung hierfür erfolgt vom Bauherrn/Bauträger, welcher entsprechende Interessen zur Durchsetzung seiner Bauwünsche hat. Die Planungsgesellschaft war schon bei mehreren Bebauungsplänen durch die Gemeinde Weingarten beauftragt.	Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorha-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

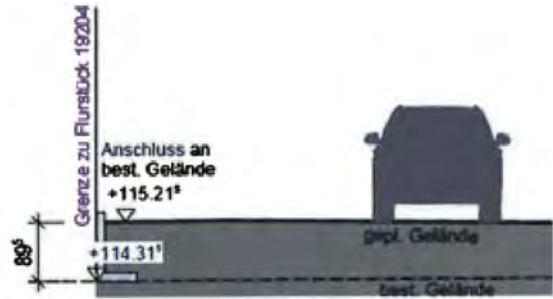
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Bei den ersten öffentlichen Vorstellungen der Bebauung "Sebold Areal" durch die Planungsgesellschaft waren eindeutige Planungsfehler erkennbar und die Handschrift des Bauherrn. Hier gibt es durch den o.g. Konstrukt Interessenskonflikte welche eine neutrale Erstellung eines Bebauungsplanes nicht ermöglichen. Hierzu bitten wir die Gemeindeverwaltung gerne auch mit ihrer Rechtsabteilung um Stellungnahme.	ben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag) (§ 12 BauGB). Die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger ist somit rechtlich ausdrücklich Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Gesetz geregelt. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, d.h. die Zustimmung zur Vorhabensplanung und zum Bebauungsplan trifft die Gemeinde im eigenen Ermessen. Das Vorhaben im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Der Durchführungsvertrag dokumentiert die Übereinkunft der Gemeinde und dem Vorhabenträger. An der Planung wird festgehalten.	festgehalten.	
6	Private Stellungnahme 6 Schreiben vom 31.05.2021	Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.72,,Sebold-Areal" zeigen wir unter Vorlage der entsprechenden Vollmacht (Anlage 1) die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von Herrn [REDACTED] an. Gemäß 5 3 Abs. 2 BauGB erheben wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplans nachfolgende Einwendungen: A. Sachverhalt Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. [REDACTED] in 76356 Weingarten. Auf dem Grundstück bewohnt er dort mit seiner Familie ein in der Umgebung übliches Einfamilienhaus. Das Grundstück liegt nicht unmittelbar im Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Sebold-Areal“. Es grenzt allerdings unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Die Realisierung der Planung hätte erhebliche Auswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten. Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Sebold-Areal" verstoßen u.a. gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Die nachbarschaftlichen Interessen finden in den beabsichtigten Festsetzungen zum Großteil gar keine Würdigung; es ist daher ein überwiegender Abwägungsausfall festzustellen. In dieser Form ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72,,Sebold-Areal" daher rechtswidrig und darf so nicht weiterverfolgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Baugesetzbuch [BauGB § 1 (7)] ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Prüfung der Bedenken und Anregungen im Verlaufe des Auslegungsverfahrens [BauGB § 3 (2)] ist Bestandteil der Abwägung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		B. Einwendungen 1. Aufschüttung des gesamten Geländes a) Grundsätzlich Im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in den ersten Entwürfen die Höhenlagen des Grundstücks falsch ermittelt. Dadurch wurde zunächst fälschlicherweise der Anschein erweckt, dass es zu keinen wesentlichen Aufschüttungen auf dem Vorhaben Grundstück kommen würde. Tatsächlich sollen nach den Entwürfen des Bauträgers erheblichen und vollflächige Aufschüttungen vorgenommen werden, wie die nachfolgende Abbildung zeigt:	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wird zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach darf von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 Es ist festzustellen, dass es zu großflächigen Aufschüttungen von bis zu 1,35m kommen würde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan „Bruch östlich I“ eine Aufschüttung nicht zulässig ist. Der gesamte westliche Teil des geplanten Geltungsbereichs liegt derzeit noch rechtswirksam im Gebiet des vorgenannten bestandskräftigen Bebauungsplans. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde eine Berücksichtigung und Abwägung dieser Problematik vorgenommen hat. Auf die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB wurde verzichtet. Dieser hätte jedoch aufgrund der erheblichen Aufschüttungen eingeholt werden müssen. Insbesondere stellt sich die Frage, warum die erheblichen Aufschüttungen nunmehr unproblematisch sein sollen, wo sie doch im überlagernden Bebauungsplangebiet "Bruch östlich I" ausdrücklich untersagt sind. Den Festsetzungen sind überdies keinerlei Vorgaben zur maximalen Aufschüttungshöhe bzw. einem Verbot der Aufschüttung enthalten. Dies ist jedoch zwingend erforderlich, insbesondere unter Berücksichtigung der gültigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Bruch östlich 1". Der Vorhabenträger könnte sonst Aufschüttungen in beliebiger Höhe vornehmen (sofern die maximal festgesetzte Gebäudehöhe weiterhin eingehalten wird). Dies ist kein tragbarer Zustand, da hierbei die tangierten Umwelt- und Nachbarinteressen vollständig außen vor bleiben.	Aufgrund einer unzureichenden Darstellung der bestehenden Geländesituation in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Gemeinderat seine Beschlussfassung zur Offenlage mit der Maßgabe gefasst, dass in die Vorhaben- und Erschließungsplanung zu der geplanten Geländehöhe die bestehende Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen dargestellt wird. Entsprechend der Beschlusslage wurde der Bestandteil des Bebauungsplans 'Vorhaben- und Erschließungsplan' zur Offenlage angepasst. Bezugspunkt für die Planung der Zufahrt ist die angrenzende Ringstraße. Durch die Geländehöhenanpassung wird ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt wird. Der Unterschied zu den hinteren Nachbargrundstücken beträgt max. 1,135 m. Ein Höhenunterschied besteht bereits auch heute im Bestandsgelände. Des weiteren wird durch die Geländeanpassung dem durch das LKreiWiG vorort gebotenen Erdmassenausgleich Rechnung getragen. Die sich ergebenden Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß Nachbarrechtsgesetz BW zulässig. An der Planung wird festgehalten.		
		b) Erforderliche Stützmauern Nach den Planentwürfen des Vorhabenträgers sind im nördlichen Bereich zu den angrenzenden Nachbarn Stützmauern in unterschiedlicher Höhe geplant. Im Bereich zum Grundstück unseres Mandanten (Flurstück L9204) sind - bedingt durch die erheblichen Aufschüttungen - Mauerscheiben mit einer Höhe von 0,80m vom Vorhabenträger geplant (vgl. Plandatei „03b_BG-Erdgeschoss_20211204_A“:	Wird zur Kenntnis genommen. Art und Umfang von Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen regelt das Nachbarrechtsgesetz BW, dem die Grundstückseinfriedigungen der Vorhabenplanung entsprechen muss. Der Bebauungsplan trifft daher nur Regelungen zu Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Pläne sollen klarstellend redaktionell angepasst werden. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 Die Planung des Vorhabenträgers ist allerdings nicht schlüssig und in sich widersprüchlich. In der Plandatei „03H_BG-Ansicht_Nord_West_Ost-H3_4_H4_5_20277204_A“ ist ersichtlich, dass die Mauerscheiben höher als 0,90m werden sollen:  Diese Widersprüche in der Planung, die sich auch an anderer Stelle zeigen, wurden nicht aufgeklärt. Festsetzungen sind im Bebauungsplanentwurf nicht enthalten. Unser Mandant würde sich in seinem rückwärtigen Gartenbereich, welcher ausschließlich als Ruhezone genutzt wird, nunmehr einer Betonwand von etwa 1m Höhe ausgesetzt sehen. Zusätzlich müsste noch eine Einfriedung etc. aufgebracht werden, für die es ebenfalls keine konkreten Vorgaben in den Festsetzungen gibt. Es ist nicht tragbar, dass sich unser Mandant einer nicht vorhersehbar hohen „Wand“ im Gartenbereich ausgesetzt sehen muss. Eine Abwägung der Nachbarinteressen hat nicht stattgefunden. In dieser Form kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher nicht umgesetzt werden.			
		c) Gefährdung durch Verkehr Mit der Aufschüttung und dem erheblichen Geländesprung zum Grundstück unseres Mandanten geht überdies ein erheblich erhöhtes Gefährdungspotential einher, welches bislang überhaupt keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Zufahrtsweg zu den Parkplätzen auf dem Vorhabengebiet endet nach der Planung nur wenige Zentimeter vor dem Grundstück unseres Mandanten (vgl. erste Abbildung unter Ziff. 1. b). Zugleich liegen die geplanten Parkplätze Nr. 15 und 16 ebenfalls unmittelbar - lediglich wenige Zentimeter - von der Grundstücksgrenze zu unserem Mandanten entfernt. Durch die abrupte Höhenkante von etwa 1m und der unmittelbar an diese Kante hergeführte Zuwegstraße sowie Parkplätzen, ergibt sich ein extrem erhöhtes Gefährdungspotential für unseren Mandanten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Anforderungen an private Zufahrten und Stellplätze und die damit verbundene Verkehrssicherheit sind grundsätzlich einzuhalten, werden jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt und sind auch im Bebauungsplanverfahren nicht nachzuweisen. Ebenso ist die Stellplatzanordnung und -verteilung im Gestaltungsermessen des Bauherrn, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Der Vorschlag zu einer geänderten Stellplatzanordnung wird dem Vorhabenträger als Anregung weitergeleitet. An	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Durch die Enge der Zufahrtsstraße im hinteren Bereich sind umfangreiche Rangiermanöver direkt an der Höhenkante zu erwarten. Da es sich überwiegend um Luxuswohnungen handelt, ist außerdem zu erwarten, dass die Anwohner ebenfalls Oberklasse-PKW fahren werden. Hiermit wird die Rangierproblematik aufgrund der Größe der Fahrzeuge nochmals verschärft. Es können daher PKW durch versehentliche Fahrmanöver direkt in das Grundstück unseres Mandanten fahren bzw. stürzen. Da der Gartenteil unseres Mandanten zu Erholungszwecken genutzt wird, halten sich dort auch regelmäßig Personen auf. Aufgrund des erheblichen Höhenunterschiedes sind daher schwerwiegende Unfälle mit Personenschäden zu befürchten. In den Festsetzungen sowie den Plänen des Vorhabenträgers sind keine Vorgaben zu einem zwingend notwendigen Überfahrschutz vorhanden. Wie sich dieser Überfahrschutz konkret darstellen würde (Höhe, Konstruktion etc.), müsste zunächst geprüft werden. Dabei muss außerdem berücksichtigt werden, dass die Abstandsflächen gem. §§ 5, 6 LBO eingehalten werden können. Diese Gefährdungslage stellt gleichzeitig einen öffentlichen sowie privaten nachbarrechtlichen - Belang dar. Die deswegen zwingend notwendige Ermittlung des Abwägungsmaterials, § 2 Abs. 3 BauGB, sowie die tatsächlich erforderliche Abwägung der Interessen hat bislang nicht stattgefunden und ist zwingend nachzuholen. Vorstellbar wäre u.a., dass im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks vier der dort geplanten zehn Parkplätze (Nr. 11 bis 20) wegfallen. Damit würde erreicht, dass die Zufahrtsstraße auf dem Vorhabengrundstück sowie die hinteren Parkplätze mit ausreichend Abstand zum Grundstück unseres Mandanten enden. Diese vier Parkplätze müssen dabei nicht vollständig entfallen, da ohne weiteres die anderen „Parkplatzreihen“ auf dem Vorhabengrundstück um weitere Stellplätze ergänzt werden können. Sofern bei dieser Erweiterung der Parkplatzreihen Grünflächen verloren gehen, wäre dies auch unschädlich, da hierfür im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks durch den Entfall der vier Stellflächen ein vergrößerter Grünflächenbereich möglich ist.	der Planung wird festgehalten.		
		Zur Veranschaulichung dient die nachfolgende Planungsskizze:  Hierbei wurden im nördlichen Bereich zwei Stellplätze entnommen und diese den südlichen Parkplatz-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde zur Abstimmung mit dem Vorhabenträger weitergereicht. Der Anregung soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Bauplanungsrechtlich möglich und nicht relevant.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		reihen hinzugefügt. Daraus wird ersichtlich, dass auch vier Stellplätze aus dem nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks ohne weiteres auf die südlichen Parkplatzeihen verlagert werden können. Dies hätte auch zur Konsequenz, dass der Parkverkehr im nördlichen Beriech reduziert wird, was auch zu der Anzahl der Wohnungen in diesem Bereich passt.			
		2. Nichtberücksichtigte Emissionen Wie bereits zuvor beschrieben, grenzt das Vorhabengrundstück im nördlichen Bereich an die Gartenfläche unseres Mandanten. Es ist bereits jetzt offenkundig, dass unser Mandant erheblichen Emissionen aus dem Vorhabengrundstück ausgesetzt werden würde. Im Einzelnen a) Lärm/Licht Aufgrund des zu erwartenden erheblichen Verkehrsaufkommens (Parkverkehr) auf dem Vorhabengrundstück wird unser Mandant gleichzeitig einem erhöhten Lärmaufkommen ausgesetzt. Dabei ist verschärft zu berücksichtigen, dass sich im direkt angrenzenden Grundstücksbereich zu den Parkflächen die Ruhezone (Garten) unseres Mandanten befindet. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die Rangier- und Parkvorgänge würde diese Ruhezone erheblich durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden. Derzeit ist keine Lärmschutzwand/Überfahrschutz o.ä. in den Festsetzungen oder in den Planskizzen des Vorhabenträgers enthalten. Darüber hinaus wurde offenbar keine Überprüfung der von dem Vorhabengrundstück ausgehenden Emissionen vorgenommen. Es wurden lediglich die auf das Vorhabengrundstück einwirkenden Immissionen überprüft/berücksichtigt. Es liegt daher abermals ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 7 BauGB vor. Gleiches gilt für den Lichteinfall bzw. die Verschattung durch die PKW der Anwohner des Vorhabengrundstücks. Diese würden beim Einfahren auf die Zuwegung mit ihren PKW direkt auf das Grundstück unseres Mandanten leuchten. Aufgrund der erhöhten Geländekante würden sich die Scheinwerfer etwa auf Kopfhöhe bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten befinden. b) Luftverunreinigung Durch die vorgenannte Situation wäre unser Mandant außerdem einer erhöhten Luftverunreinigung ausgesetzt. Aufgrund der erhöhten Geländekante würde unser Mandant aus seinem Garten heraus praktisch direkt in den Auspuff eines an der Grundstücksgrenze rangierenden bzw. parkenden Fahrzeuges sehen. Dass damit gleichzeitig erheblich gesundheitsschädigende Luftverunreinigungen verbunden sind, liegt auf der Hand. Dennoch wurde auch hier keinerlei Überprüfung vorgenommen und somit auch keine Abwägung der widerstreitenden Interessen vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Parkplatzlärmschutzrichtlinie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		c) Sicht/Verschattung Letztlich haben auch die relevanten Aspekte der freien Sicht auf das Grundstück unseres Mandanten, sowie die drohende Verschattung keinerlei Berücksichtigung gefunden. In den Festsetzungen sowie den Plänen des Vorhabenträgers sind großflächige Dachterrassen auf den Häusern 2-4 vorgesehen. Auf diesen Dachterrassen sollen dabei Anlagen und Aufbauten möglich sein, die die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,30 m überschreiten dürfen. Wie auf Seite 37 der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen bereits beschrieben, geht es dabei insbesondere um Aufbauten wie eine Sauna, Außenküche oder auch einem Whirlpool. Diese Dachflächen wurden nachträglich geplant, um im hinteren Teil des Vorhabengrundstücks einen „weichen Übergang“ zu den eingeschossigen Bestandsgebäuden entlang der Straße im Herrschafts-	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Gemeinde hoheitlich ihre Entwicklungsziele – hier die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich – definieren. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße mit Tiefen von ca. 47 m - 63,5 m ist hier eine Nachverdichtung in einer ortsintegrierten Lage möglich. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen damit einen verdichteten Wohnungsbau von Mehr-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		bruch zu ermöglichen. Dabei ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung ersichtlich, dass es sich bei den Dachterrassen mit den angedachten Aufbauten - mit einer Höhe von bis zu 2,30m ! - tatsächlich um ein „Freiluft-Vollgeschoss“ handelt, welches u.a. auch für Partys etc. genutzt werden wird. Von allen Dachterrassen besteht ein freier Blick auf das Grundstück unseres Mandanten. Dieser erheblichen Sichtbelästigung ist er bislang nicht ausgesetzt gewesen. Gleichzeitig ist ein erheblicher Lärm-eintrag durch die Nutzung der Dachterrassen auf das Grundstück unseres Mandanten zu befürchten. Alle diese Erwägungen haben bislang keine Berücksichtigung und Abwägung erfahren. Im Ergebnis müssen die Dachterrassenflächen der Häuser 2-4 wenigstens erheblich reduziert werden. Vorstellbar wäre u.a., dass die nutzbaren Dachterrassenflächen der Häuser 2-4 um 50 % reduziert werden. Damit wäre zumindest gewährleistet, dass die zukünftigen Bewohner nur eine reduzierte Sicht auf das Grundstück unseres Mandanten sowie der weiteren Nachbarn haben werden. Gleichzeitig muss die maximal zulässige Höhe der Aufbauten nach unten angepasst werden, so dass die faktische Nutzung eines „Freiluft-Vollgeschosses“ ausgeschlossen ist.	familienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von der bisherigen Planungszielen dar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie das konkrete Vorhaben sehen Dachaufbauten auf den Dachterrassen lediglich zur 'höheren' Gebäudeseite - und somit abgewandt von den hinteren Nachbargrundstücken - vor. Zudem werden die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände bei der vorgesehenen Planung eingehalten. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg klar definiert. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Das Dachgeschoss der konkreten Planung ist kein Vollgeschoss und somit auch nicht als solches zu bewerten. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. An der Planung wird festgehalten.		
		3. Gefährdungen durch großflächige Versiegelung Das gesamte Gelände wird nach der derzeitigen Planung und den Festsetzungen eine erhebliche Versiegelung erfahren. Damit geht eine erhebliche Überschwemmungsgefährdung für das Grundstück unseres Mandanten einher. Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem Gebiet mit erhöhter Hochwassergefährdung. Gleichzeitig soll die aufgeschüttete Grundstücksfläche erheblich versiegelt werden. Die nicht bereits überbaute Fläche wird zu etwa 90% flächig mit Betonsteinen verschiedenster Art ausgestaltet. Es ist offenkundig, dass bei Starkregenereignissen eine besondere Gefährdungslage für das Grundstück unseres Mandanten besteht. In den Festsetzungen sind keine konkreten Vorgaben für die Oberflächenwasserentwässerung vorgegeben. Auch in der Planung des Vorhabenträgers ist hierzu nichts zu entnehmen. Es stellt sich die Frage, wie die Geländekanten ausgebildet werden müssen, damit kein sich stauendes Oberflächenwasser im Falle eines Starkregenereignisses auf das Grundstück unseres Mandanten fließen kann. Außerdem stellt sich die Frage, wie im Falle eines Starkregenereignisses gewährleistet wird, dass sich die aufstauenden Wassermassen nicht durch die Mauerscheiben auf das Grundstück unseres Mandanten drücken und damit zu einer Überschwemmung des dann tieferliegenden Grundstücks führt. Der geplante - fast vollständige- Versiegelungsgrad weicht erheblich von der derzeitigen Situation auf dem Vorhabengrundstück ab. Hinzu kommt noch die erhebliche Aufschüttung im Grenzbereich. In den Festsetzungen sowie dem vorliegenden Abwägungsmaterial wird sich dieser Problematik allerdings nicht angenommen. Es wird insofern auf § 1 Abs. 6 Nr.7 e) BauGB verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor. Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Zudem ist eine erhöhte Versiegelung u.a. aufgrund von oberirdischen Stellplätzen nach § 19 BauNVO zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hält die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Bezugspunkt für das Vorhaben im Plangebiet ist die angrenzende Ringstraße. Durch den geplanten Geländeverlauf wird auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt. Des Weiteren liegt das Plangebiet bereits heute im geschützten Bereich des HQ 100. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, welches unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist (siehe § 1 NRG Ableitung des Regenwassers und des Abwassers). Des Weiteren wird die Entwässerungsplanung des Vorhabens im Rahmen des nachfolgen-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			den Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerung sichergestellt. An der Planung wird festgehalten.		
		4. Kein Einfügen in Umgebung Entgegen den Ausführungen in der Begründung der Festsetzungen auf Seite 37 fügt sich das geplante Vorhaben keinesfalls in die Umgebung ein. Es stellt tatsächlich einen erheblichen Fremdkörper dar und ist auch städtebaulich nicht vertretbar. a) Ein solch voluminöser Baukörper - wie der geplante - ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Dazu überragen die geplanten Einzelgebäude die Umgebungsbebauung deutlich, mithin 5m über die Firsthöhe der Nachbargebäude hinaus. Eine solch erhebliche Überschreitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Es besteht insbesondere die Gefahr einer negativen Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben in der näheren Umgebung. Die Begründung, dass aufgrund der vorhandenen Straßenbreite der Ringstraße die Einbindung der Gebäude in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen werde (vgl. S. 37 der Begründung), verfängt nicht. Alleine aufgrund der Straßenbreite kann sich ein überproportionaler Gebäudekörper nicht in die nähere Umgebung einfügen. Im nördlichen Bebauungsplangebiet herrscht im Grenzbereich ausschließlich eine eingeschossige Bebauung. In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird behauptet, dass durch die Staffelung der Vollgeschosse von drei Vollgeschossen entlang der Ringstraße zu den zwei Vollgeschossen im rückwärtigen Bereich ein "weicher Übergang" zu den eingeschossigen Bestandsgebäuden erreicht werde. Diese Einschätzung ist tatsächlich grob falsch. Die geplanten großflächigen Dachterrassen vermögen zwar im baurechtlichen Sinne keine Vollgeschosse darstellen, aufgrund der bereits zuvor erläuterten Nutzungsabsicht handelt es sich um faktische „Freiluft-Vollgeschosse“. In der näheren Umgebung sind solch großflächigen Dachterrassenflächen ebenfalls nicht aufzufinden. Die hinteren Gebäude sind daher von der tatsächlichen Gebäudehöhe sowie der Vollgeschossanzahl nicht mit der nördlich angrenzenden Bebauung in Einklang zu bringen. Die beiden vorderen Gebäude, Haus Nr. 1 und 5, sind nach den beigefügten Plänen des Vorhabenträgers tatsächlich mit vier Vollgeschossen ausgebildet. Das Dachgeschoss hat aufgrund des vorgesehenen Mansardendachs nahezu keine Dachschrägen im inneren.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung des sich Einfügens ist ein Kriterium für eine einzelne Baumaßnahme, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wenn für das Baugrundstück und dessen Umgebung kein Bebauungsplan vorliegt. Mit dem Instrument der Bebauungsplanung kann die Gemeinde hoheitlich ihre Entwicklungsziele in Art und Maß der Nutzung definieren. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von den bisherigen Planungszielen dar. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Dies muss keine Einfügung in die eingeschossige Bebauung bedeuten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung im Herrschaftsbruch zu schaffen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		b) Im Ergebnis sind daher die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Geschossanzahl an die umliegende Bebauung entsprechend anzupassen. Dies sollte vorliegend auch tatsächlich gangbar sein, da die derzeitige Planung überproportionale Geschosshöhen vorsieht. Teilweise sind im Vorhabenprojekt Geschosshöhen von bis zu 3,50m geplant. Erstaunlich ist überdies, dass im Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlimm-Areal“ niedrigere maximale Gebäudehöhen vorgesehen sind, als im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Sebold-Areal“. So liegt die im Entwurf des Bebauungsplans „Schlimm-Areal“ festgesetzte maximale Gebäudehöhe des straßenseitigen Gebäudes bei 12,30m. Dagegen soll im Gebiet „Sebold-Areal“ eine maximale Gebäudehöhe von 14,20m festgesetzt werden. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Sebold-Areal“ wird auf Seite 27 behauptet, dass die beiden vorgenannten Planungsgebiete aufgrund ihrer räumlichen Nähe im Zusammenhang beurteilt werden müssten. Offenkundig ist dies nicht geschehen, Die maximale Gebäudehöhe im „Sebold-Areal“ ist auch aus diesem Grund erheblich zu reduzieren. Mithin ist die vorgesehene Planung aus den vorgenannten Gründen abzulehnen und das Planaufstel-	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m wird als nicht unüblich eingestuft. Grundsätzlich ist die Wahl der Raumhöhen Angelegenheit des Bauherrn. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebäudekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert werden. Die Vorhabenplanung hält diese ein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schlimm-Areal" ist ein eigenständiger Bebauungsplan und nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens. Die Aussage bezieht sich gemäß § 13a BauGB auf die zulässige Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		lungsverfahren vorerst zu unterbrechen. Es müssen Änderungen vorgenommen werden, die den vor- genannten Umständen - insbesondere hinsichtlich der Nachbarinteressen - gerecht werden.	einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. An der Planung wird festgehalten.		
7	Private Stellung- nahme 7 Schreiben vom 02.06.2021	Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], 76356 Weingarten, Grundstück Flurstück-Nr. [REDACTED]. Unser Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Wand- höhe beträgt 4,60 m, die Firsthöhe unseres Gebäudes beläuft sich auf 8,60 m. Unser Grundstück grenzt unmittelbar nördlich an das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sebold-Areal" an. Wir sind von der Planung als unmittelbare Angrenzer betroffen und nehmen daher zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sebold-Areal" innerhalb der Offenlage wie folgt Stellung: 1. Art der baulichen Nutzung Direkt an unser Grundstück grenzt das Gebiet WA3 an. Im WA3 sollen neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Hand- werksbetriebe zulässig sein. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht stö- rende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Unzulässig sind lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gar- tenbaubetriebe und Tankstellen. Die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung entspricht daher § 4 BauNVO. Von der Möglichkeit, allgemein zulässige Nutzungen durch Festsetzung im Bebauungsplan für unzulässig zu erklären, wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht aber die Möglichkeit, einzelne, in § 4 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungen auszuschließen. Der Bauträger plant zwar, in dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sebold Areal" nur Wohngebäude zu errichten. Die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß Ziffer 1.1 bildet dies jedoch nicht ab. Darüber hinaus fungiert der Bebauungsplan auch für etwaige zu- künftige andere Nutzungen als Grundlage. Es wird daher ausdrücklich angeregt, die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu ändern und entweder ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festzusetzen oder vorzusehen, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig sind. Denn nach der planungsrechtlichen Festsetzung besteht die Möglichkeit, unmittelbar angrenzend an unser Grundstück im WA3 beispielsweise eine Speisewirtschaft oder einen nicht störenden Handwerks- betrieb zu errichten. Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens wurde nicht untersucht und geprüft, ob wir als unmittelbare Angrenzer durch Verwirklichung entsprechender Vorhaben beispiele- weise durch Lärm unzumutbar belastet werden. Die eingeholte schalltechnische Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf die insbesondere von der Ringstraße verursachten Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf die geplante Wohnbebauung. Ein Bebauungsplan, der die Lärmbetroffenheit der unmittelbar angrenzenden Bewohner durch zulässi- ge Nutzungen nicht untersucht, leidet an einem Ermittlungsfehler und ist aus diesem Grund nichtig bzw. unwirksam. Aus unserer Sicht ist es daher erforderlich, die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung so zu ändern, dass im WA3 die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Entsprechende städtebauliche Gründe - Schutz der Angrenzer vor Lärmbeeinträchti- gungen etc. - sind gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der geplanten Nutzung im vorhabenbezoge- nen Bebauungsplan und der in der unmittelbaren Umge- bung größtenteils vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Die getroffene Festsetzung schafft langfristig Flexibilität für neue Wohn- und Arbeitsmodelle. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss. Die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 4 Abs. 2 BauNVO stehen unter dem Generalvorbehalt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss. Im für den bislang überplanten Teil des hier gegenständli- chen Plangebietes "Bruch östlich I" ist außerdem ein Mischgebiet festgesetzt, in dem auch höhere Immissions- richtwerte als in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Eine Lärmbeeinträchtigung wird nicht ersichtlich und daher keine Lärmbeeinträchtigung vom Plangebiet aus erwartet. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kennt- nis genommen. Der Stellung- nahme der Ver- waltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		2. Höhe baulicher Anlagen Im WA3, d. h. unmittelbar gegenüber unserem Wohngebäude, dürfen Gebäude mit einer maximal zuläs- sigen Wandhöhe von 6 m bzw. einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m errichtet werden. Im	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kennt- nis genommen.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		WA2 sind Gebäude mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 9,50 m und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig. Im WA1 dürfen sogar Gebäude mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10 m und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14,20 m errichtet werden. Korrekterweise wird im Rahmen des Entwurfs der Begründung zu dem Bebauungsplan festgehalten, dass damit die geplante Bebauung deutlich höher werden soll als die Bebauung in der Umgebung. Begründet wird dies mit einer gewollten Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen unterschiedlichen Gebäudehöhen im WA1, WA2 und WA3 werde im Übrigen ein weicher Übergang zu den eingeschossigen Bestandsgebäuden entlang der Straße Im Herrschaftsbruch geschaffen. Unsere Belange als unmittelbare Angrenzer wurden insoweit allerdings nicht hinreichend beachtet und berücksichtigt.			
		Im Einzelnen: - Die Gebäudehöhen wurden zwar gestaffelt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass unmittelbar südlich und angrenzend an unseren Balkon und unseren Garten ein massiver Gebäudekomplex entstehen soll mit einem mindestens 14,20 m hohen Gebäude in einer Entfernung von nur 15 m. Das in der Anlage beigefügte Schaubild verdeutlicht die extrem unterschiedlichen Gebäudehöhen. Die in dem Schaubild eingetragenen Gebäudehöhen sind korrekt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Darstellung der Höhen- und Größenverhältnisse in dem ausliegenden Plan "03g_BG-Ansicht Süd, West; Ost H1+5, H1-3_20211204_A" falsch ist. In dem vorstehend genannten Plan wird insbesondere unser Anwesen wesentlich größer und höher bzw. massiver dargestellt, als es in Wirklichkeit ist. Dies ist aus unserer Sicht nicht seriös. Wir haben unser Grundstück daher vermessen lassen und die korrekten Maße wurden in das Schaubild übertragen. - Nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.2.3 darf die Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufbauten auf dem Dach" (AD) durch Nebenanlagen, bauliche Anlagen und sonstige Aufbauten auf dem Dach bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² um maximal 2,30 m überschritten werden, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden. Auch im WA3 ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch entsprechende Anlagen um 2,30 m zulässig. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, auch in dem unmittelbar angrenzenden Bereich WA3 Aufbauten auf dem Dach bis zu einer Höhe von 2,30 m zu errichten, sodass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht - wie eigentlich festgesetzt - 8 m beträgt, sondern 10,30 m. - Nach der Festsetzung Ziffer 1.2.3 darf die Gebäudehöhe zudem durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1 m überschritten werden. Es ist nicht klar geregelt, ob die Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie nur in der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufbauten auf dem Dach" (AD) zulässig sind oder aber auch auf den anderen Flächen. Angesichts der Tatsache, dass auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufbauten auf dem Dach" bauliche Anlagen jeder Art zulässig sind, ist aufgrund der Konzeption der Festsetzungen nicht ausgeschlossen, dass auf dem Dach eine entsprechende bauliche Anlage aufgebaut und auf dieser baulichen Anlage wiederum eine Anlage zur Gewinnung von regenerativer Energie errichtet wird. Bei einer entsprechenden Realisierung würde sich die Gebäudehöhe dann auf 11,30 m belaufen (zulässige Gebäudehöhe 8 m + bauliche Anlage auf dem Dach 2,30 m + Anlage zur Gewinnung von regenerativer Energie 1 m). - Weiter ist zu berücksichtigen, dass nach der Festsetzung Ziffer 1.2.3 Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße ist. Hierbei handelt es sich um die Ringstraße mit einem Höhenbezugspunkt von 115,15 ü. N. N. Im WA3 unmittelbar gegenüber unserem Grundstück beläuft sich die Geländehöhe derzeit allerdings auf lediglich 114,09 ü. N. N. bis 114,24 ü. N. N. Dies bedeutet, dass eine Aufschüttung des derzeit vorhandenen Geländes insbesondere an der Grenze zu unserem Grundstück Flurstück-Nr. 19203 um bis zu 1,06 m erfolgen darf bzw. muss, damit die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden können. Das als Anlage 1 beigefügte Schaubild verdeutlicht die Höhe und die Fläche der Aufschüttungen. Diese	Wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der offengelegt ist, ist nur eine schematisierte Gebäudekubatur des Anwesens am Herrschaftsbruch ■ dargestellt. In der Ansicht von der Ringstraße aus sind die beiden angrenzenden Gebäude dargestellt. Die dreigeschossigen Gebäude mit einer zugelassenen Gebäudehöhe von max. 14.20m sind deutlich mehr als 15m von der Bebauung wie auch der Grundstücksgrenze entfernt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie das konkrete Vorhaben sehen Dachaufbauten auf den Dachterrassen lediglich zur 'höheren' Gebäudeseite - und somit abgewandt von den Nachbargrundstücken zur Bebauung am Herrschaftsbruch - vor. Damit bleibt die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gewahrt. Die Gebäudehöhe darf zudem durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1,0 m überschreiten. Damit ist als Bezugspunkt eindeutig die festgesetzte Gebäudehöhe festgelegt. Bezugspunkt für die Planung ist die angrenzende Ringstraße als öffentliche Erschließungsstraße. Ebenso bezieht sich die Höhenfestsetzung der Bebauung im Bebauungsplan Bruch-Östlich I auf die angrenzende Erschließungsstraße. So weist z.B. die Straße am Herrschaftsbruch ebenfalls eine Geländehöhe von 115.20 - 15.35 ü.N.N. auf.. Durch den gemäß LKreiWiG gebotenen Erdmassenausgleich Vorort sowie einer Geländehöhenanpassung auf	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Fläche ist in dem beigefügten Schaubild orange gekennzeichnet. Damit steht fest, dass die unmittelbar an der Grenze zu unserem Grundstück zulässigen Gebäude aufgrund der vorgesehenen Aufschüttungen nochmals um 1,06 m höher wirken werden. Unserem eingeschossigen Anwesen wird daher ein Mehrfamilienwohnhaus gegenüberstehen mit einer aufgrund der Aufschüttung faktischen Gebäudehöhe von mindestens 9,06 m zuzüglich der Höhe für etwaige Aufbauten und etwaige Anlagen für regenerative Energien.	das Niveau der Ringstraße ergeben sich Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen. Die geplante Geländehöhe liegt nach Vorhabenplanung bei 115,20 m ü.NN., die Kanaldeckelhöhen im Bereich der Ringstraße liegen zwischen 114,98 m und 115,12 m ü.NN. Durch die Geländehöhenanpassung wird ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt wird. An der Planung wird festgehalten.		
		► Ausweislich der Planunterlagen plant der Bauträger die Herstellung von Wohnungen mit bis zu 0,75 m höheren Raumhöhen. Der Grund für diese Planung erschließt sich nicht. Die Planung widerspricht dem klar erklärten städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum. Die zulässige Gebäudehöhe kann deutlich reduziert werden, wenn der Bauträger Wohnungen mit üblicher Raumhöhe errichtet. Die genannten städtebaulichen Ziele der Planung und die Planung selbst widersprechen sich. Um unseren Belangen Rechnung zu tragen, müssen auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum folgende Änderungen im Hinblick auf die Festsetzungen getroffen werden: ► Festsetzung, dass im WA3 insgesamt bzw. im Hinblick auf das unmittelbar gegenüber unserem Anwesen geplante Gebäude keine Aufbauten auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von 2,30 m zulässig sind. ► Klarstellung, dass auf Dachaufbauten und beispielsweise Aufzugsüberfahrten nicht noch Anlagen für regenerative Zwecke errichtet werden dürfen ► Änderung der Festsetzung gemäß Ziffer 1.2.3 dahin gehend, dass als Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe im WA3 die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe im WA3 (114,09 ü. N. N.) maßgebend ist . ► Reduzierung der maximal zulässigen Wandhöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf WA3 6,50 m, WA2 9,50 m und WA1 12,50 m. Bei der Abwägung der wechselseitigen Interessen können nicht die städtebaulichen Gründe der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum angeführt werden, wenn dann faktisch Wohnungen mit einer um 0,75 m höheren Raumhöhe entstehen sollen. Dies widerspricht - wie ausgeführt - den selbst gesteckten Zielen der Planung. Unsere Belange, nicht durch massive und hohe Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Nutzung unseres Grundstücks beeinträchtigt zu werden, können nicht mit den Argumenten der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum "wegabgewogen" werden, wenn es faktisch um die Errichtung von Luxusapartments (hohe Raumhöhen) mit entsprechend massiven Dachaufbauten (Außenküche, Whirlpool, Sauna und Dusche etc.) geht. Die entsprechenden städtebaulichen Ziele werden dann nur vorgeschoben.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m wird als nicht unüblich eingestuft. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebädekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert werden. Die Vorhabenplanung hält diese ein. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie das konkrete Vorhaben Dachaufbauten auf den Dachterrassen lediglich zur 'höheren' Gebäudeseite und in einer untergeordneten Größe von max. 20 m² vor - und somit abgewandt von den hinteren Nachbargrundstücken - vor. Die Gebäudehöhe darf zudem durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1,0 m überschreiten. Damit ist als Bezugspunkt eindeutig die festgesetzte Gebäudehöhe festgelegt. Die Gemeinde legt hoheitlich die städtebaulichen Entwicklungsziele und damit auch die städtebaulich verträglichen Wand- und Gebäudehöhen fest. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung Im Herrschaftsbruch zu schaffen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen Nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.4 dürfen im gesamten Plangebiet und damit auch im WA3 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Abwasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Wärmetauscher haben einen Mindestabstand von 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Vergleich zum Bestand auf dem Flurstück-Nr. 13376/2 mit grenzständigem Werkstattgebäude mit ausgewiesenem Baufenster bis zur Grundstücksgrenze wird durch die Planung ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		ten. Bei Gebäuden, die an der hinteren Baugrenze errichtet werden, sind Wärmetauscher ausnahmsweise unmittelbar an der hinteren Hauswand (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten werden kann. Aufgrund dieser Festsetzung besteht mithin die Möglichkeit, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch unmittelbar an der Grenze zu unserem Grundstück zu errichten. Möglich wäre daher z. B. die Errichtung eines Wertstoffcenters bzw. Altglas Containers etc. unmittelbar südlich angrenzend an unser Grundstück auf der nicht überbaubaren Fläche hinter dem geplanten Gebäude im WA3. Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens wurde nicht untersucht, ob und inwieweit wir in unserer Grundstücksnutzung insbesondere durch Lärm beeinträchtigt werden, wenn auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen - wie beispielsweise Müllcontainer - errichtet werden. Es ist vorliegend zu berücksichtigen, dass ein massiver Gebäudekomplex unmittelbar angrenzend an unser Grundstück errichtet werden soll. Die wechselseitigen Interessen und Belange sind in Einklang zu bringen. Dies setzt vorliegend aus unserer Sicht voraus, dass im Rahmen der Festsetzungen geregelt wird, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig sind. Eine entsprechende Regelung kann im Bebauungsplan gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO zweifelsohne getroffen werden. Sie ist vorliegend bei Berücksichtigung der widerstreitenden Interessen auch sachgerecht, zumal keine Lärmbetroffenheiten ermittelt wurden. Das gesamte Plangebiet ist relativ groß und es besteht die Möglichkeit, die für die Versorgung des Gebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen auch an anderen Stellen zu errichten, als beispielsweise unmittelbar an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an unser Grundstück angrenzt und sich im WA3 befindet. Nach der Festsetzung Ziffer 1.4 ist es zulässig, eine der Versorgung des dortigen Gebäudes dienende Luftwärmepumpe in einem Abstand von nur 2,50 m von unserer Grundstücksgrenze aus gemessen zu errichten.	Bzgl. Möglicher Schallimmissionen durch technische Nebenanlagen wird auf die TA Lärm verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Dies stellt kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens dar. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass nach Angaben des Vorhabenträgers und der vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanung eine Beheizung der Wohnungen mit einer Hybrid-Heizungsanlage, d.h. aus einer Kombination einer elektrischen Luft-Wasser Wärmepumpe und einer Gastherme, auf der Grundstücksfläche zur Ringstraße hin geplant ist. Die Wärmepumpe wird bodennah und schallentkoppelt auf einer Betonplatte befestigt. Eine Einhausung soll die Schallemissionen weiter reduzieren. Die Wasserspeicherung und die Verteilung erfolgt im angrenzend gelegenen Technikraum im Untergeschoss von Haus 5. An der Planung wird festgehalten.	festgehalten.	
		Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens wurde nicht schalltechnisch untersucht, ob wir bei Errichtung einer Luftwärmepumpe unter Beachtung lediglich eines Abstandes von 2,50 m von unserem Garten aus gemessen beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass in unserem Garten ein Freisitz in der Nähe der Grundstücksgrenze besteht. Selbst dann, wenn eine besonders geräuscharme Luftwärmepumpe errichtet werden würde, wären die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm jedenfalls für den Nachtzeitraum sehr wahrscheinlich überschritten. Die entsprechende Stellungnahme der WIRTH - Ingenieure Sachverständigenengesellschaft mbH kann nachgereicht werden. Die Festsetzung, dass entsprechende Wärmetauscher in einem Abstand von nur 2,50 m von der Grundstücksgrenze aus errichtet werden dürfen, führt klar zu Konflikten zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung. Dies insbesondere auch deshalb, weil im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung keine Vorgaben zu der Dimensionierung von Wärmetauschern gemacht werden. Dass faktisch relativ leistungsfähige Wärmetauscher bzw. Luftwärmepumpen errichtet werden müssen, die dann auch lauter sind, folgt bereits daraus, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant ist. Gebäude mit der von dem Bauträger geplanten Ausstattung lassen sich nur dann veräußern und verkaufen, wenn diese auch gekühlt werden können. Dies bedeutet zwangsläufig einen ganzjährigen Betrieb der Wärmetauscher. Insbesondere in den Sommermonaten, wenn wir unseren Außenwohnbereich nutzen wollen, sind daher massive Lärmbeeinträchtigungen infolge entsprechender Wärmetauscher bzw. Luftwärmepumpen an der Grundstücksgrenze zu erwarten und vorprogrammiert.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass zur Vermeidung von massiven Beeinträchtigungen im Rahmen der Festsetzungen vorgesehen werden muss, dass ▸ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA3 keine Nebenanlagen, keine Stellplätze, keine Carports und keine Garagen zulässig sind und auch keine Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen. Insbesondere muss geregelt werden, dass auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine Wärmetauscher und Klimaanlage zulässig sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Stellplätze, Carports und Garagen sind im Bebauungsplan in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		▸ grundsätzlich können Wärmetauscher auch in den Untergeschossen der jeweiligen Gebäude untergebracht werden. ▸ auf der nicht überbaubaren Fläche sind im Übergang zur bestehenden Bebauung Grünflächen zu gestalten, die Einhaltung der Vorgaben aus der Satzung "Bruch Östlich" ist hier zwingend einzuhalten.	Eine im Bebauungsplan 38 "Bruch Östlich I" vormals festgesetzte Grünfläche wurde bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplans als GE-Fläche überplant. Die Grünfläche ist somit bereits rechtlich nicht mehr gesichert. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.	festgehalten.	
		4. Stellplätze In dem im Entwurfsbebauungsplan gekennzeichneten Bereich (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) sollen insgesamt mindestens 30 Stellplätze nebst Zufahrt über die Ringstraße errichtet werden. Die Fläche, auf der Stellplätze hergestellt werden dürfen, grenzt gleichfalls teilweise unmittelbar an die Grenze unseres Grundstücks an. Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens wurde nicht untersucht, inwieweit wir als Angrenzer von dem Lärm, der von den insgesamt 30 Stellplätzen ausgeht, beeinträchtigt werden. Auch insoweit wurde die Lärmbetroffenheit nicht untersucht und nicht ermittelt. Es wurde insbesondere nicht überprüft, ob auch im nördlichen Bereich insbesondere entlang der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze passive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) erforderlich sind. Es fehlen jegliche Ermittlungen zu den mit der Verwirklichung des Bebauungsplans verbundenen Schallimmissionen zu unseren Lasten. Es muss untersucht werden, ob wir als Angrenzer bei Errichtung von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe auf der entsprechenden Fläche "St" beeinträchtigt werden. Es ist unklar, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können oder nicht. Eine entsprechende Prognose ist zu erstellen. Die Ermittlung des Lärms hat sich mit anderen Worten nicht an der konkreten Planung des Investors zu orientieren, sondern an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass wir nicht nur durch den Lärm, der durch die Benutzung der Stellplätze entsteht, belastet werden, sondern auch in erheblichem Maß durch Lichtimmissionen. Aus dem beigefügten Schaubild geht hervor, dass unsere Daueraufenthaltsräume unmittelbar in Richtung Süden zu dem geplanten Vorhaben hin ausgerichtet sind. Die Lichtkegel der Fahrzeuge werden in unseren Wohnbereich hineinleuchten, zumal im hinteren Grundstücksbereich auch mit einem entsprechenden Rangierverkehr infolge der Nutzung der Stellplätze zu rechnen ist. Um die wechselseitigen Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen, ist es daher erforderlich, entweder an der nördlichen Grenze der Flächen für die Stellplätze einen Lärmschutz vorzusehen, der unsere Beeinträchtigungen minimiert, oder aber zu regeln, dass im WA3-Bereich keine Stellplätze angeordnet werden dürfen. Die Lage der Stellplätze ist an der hinteren Grundstücksgrenze mit mindestens 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu begrenzen, ein Alternativvorschlag wurde von unserem Büro erarbeitet und ist den Unterlagen beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Parkplatzlärmschutzrichtlinie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		5. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nach der Festsetzung Ziffer 1.6.4 sind die Grundstücksflächen im gesamten WA zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Festsetzung ist wenig praktikabel und kaum prüfbar. Wir sind angesichts des massiven Vorhabens bereits erheblich beeinträchtigt und bitten daher, an der nördlichen Grenze des Planbereichs im WA3 gegenüber unserem Garten insgesamt eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen. Im Übrigen ist diese Grünfläche bereits im Bruch Östlich Plan festgeschrieben und somit beizubehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor sowie eine Bebauung entsprechend ausgewiesenem Bau-fenster bis zur Grundstücksgrenze zu Bruch Östlich. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Dies ist bei der GRZ-Ermittlung im Lageplan im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

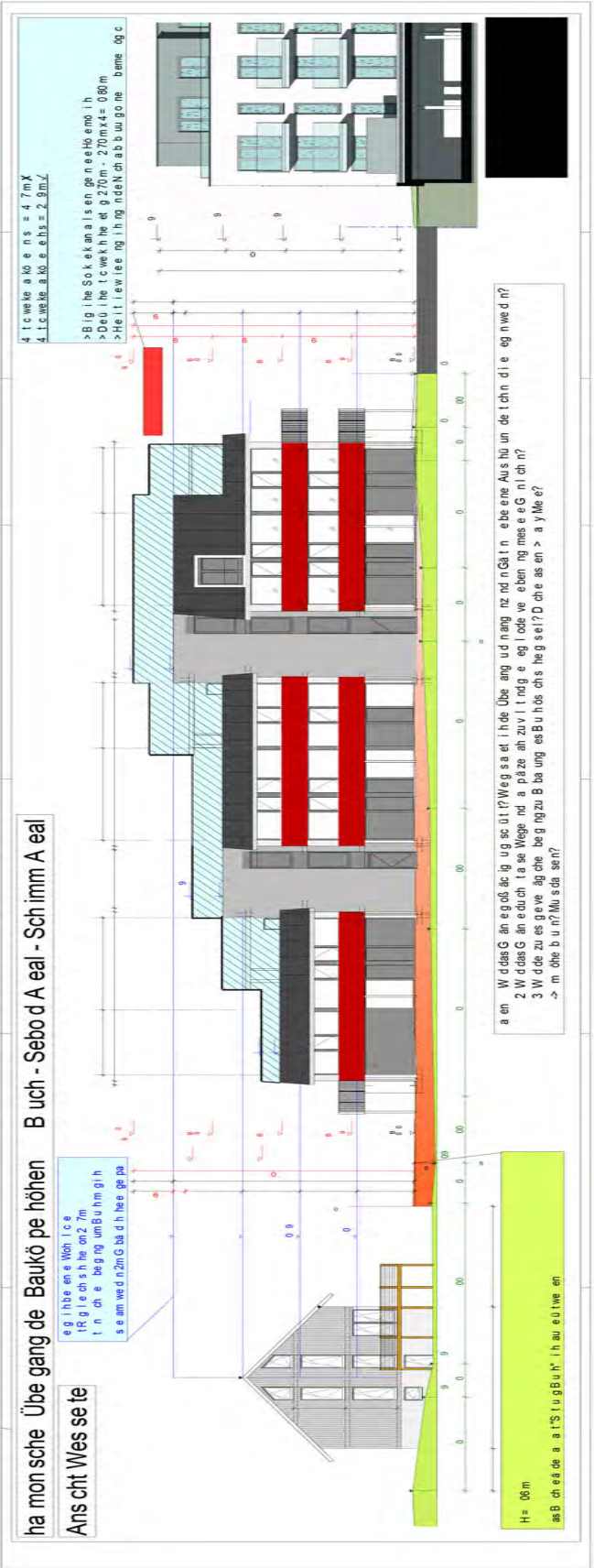
8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Weder im Bebauungsplan Bruch Östlich noch in dessen 1. und 2. Änderung ist auf Flurstücken des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Die vormalig im Bebauungsplan "Bruch Östlich I" festgesetzte Grünfläche ist seit der 2. Änderung nicht mehr Teil der Festsetzungen. Eine im Bebauungsplan 38 "Bruch Östlich I" vormalig festgesetzte Grünfläche wurde bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplans als GE-Fläche überplant. Die Grünfläche ist somit bereits rechtlich nicht mehr gesichert. An der Planung wird festgehalten.		
		6. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung Nach Ziffer 2.2.3 des Entwurfs sind als Einfriedungen lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (Holz- oder Stahlgitter) bis 1,0 m Höhe zulässig. Um zu vermeiden, dass feste Einfriedungen beispielsweise in Form von Mauern an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, bitten wir, diese Festsetzung dahin gehend zu öffnen, dass entsprechende Einfriedungen auch im hinteren Bereich des WA3 vorzusehen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Art und Umfang von Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen regelt das Nachbarrechtsgesetz BW, dem die Grundstückseinfriedigungen der Vorhabenplanung entsprechen muss. Der Bebauungsplan trifft daher nur Regelungen zu Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		7. Werbeanlagen Wir bitten weiter, im Bebauungsplan klar zu regeln, dass an der südlichen Grenze zu unserem Grundstück im WA3 keine Werbeanlagen zulässig sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan lässt nur untergeordnet und größenbegrenzt Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zu, zudem darf eine Sammelwerbeanlage am Gebietseingang (Ringstraße) errichtet werden. Lichtwerbung wird generell ausgeschlossen. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass Werbeanlagen – auch im WA 3 – zu einer Beeinträchtigung führen können. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		8. Niederschlagswasser und Hochwasser Weder der Entwurf des Bebauungsplanes noch die örtlichen Bauvorschriften enthalten Bestimmungen dahin gehend, wie mit anfallendem Niederschlagswasser umzugehen ist. Lediglich in den Hinweisen heißt es auf Seite 19 des Entwurfs der Begründung zu dem Bebauungsplan, dass - sofern technisch möglich - für anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser Anlagen zum Sammeln und Verwenden herzustellen sind. Dies bedeutet, dass die Problematik der Entwässerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Bauleitplanverfahrens faktisch nicht gesehen und nicht gelöst wurde. Eine Stellungnahme zur Entwässerungsproblematik, die sich auch angesichts der geplanten umfangreichen Aufschüttungen stellt, wurde nicht eingeholt. Vorliegend ist es allerdings erforderlich, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO eine Festsetzung dahin gehend zu treffen, dass Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen sind, um die derzeit vorhandenen Abwasseranlagen zu entlasten. Es ist unklar, ob die vorhandenen Abwasseranlagen das zusätzliche Niederschlagswasser des Plangebiets aufnehmen können. Wir sind als Eigentümer des "unterliegenden" Grundstücks hiervon betroffen. Wird das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß entsorgt - es ist unklar, wo derartige Einrichtungen überhaupt im Plan-	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser wurde über die vorhandene Abwasserleitungen in der Ringstraße abgeleitet. Entsprechend ist Bezugspunkt für das Vorhaben im Plangebiet die angrenzende Ringstraße. Durch den geplanten Geländeverlauf wird auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser - wie bereits im Bestand - in Richtung Ringstraße abgeführt. Des Weiteren liegt das Plangebiet bereits heute im geschützten Bereich des HQ 100. Eine regelkonforme Entwässerung ist damit auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, welches unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist (siehe § 1 NRG Ableitung des Regenwassers und des Abwassers). Des Weiteren wird die Entwässerungsplanung des Vorhabens im Rahmen des nachfolgen-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		gebiet hergestellt werden sollen -, besteht die Gefahr, dass unser Grundstück bzw. insbesondere unsere Gartenfläche von dem Niederschlagswasser des angrenzenden Gebäudekomplexes überschwemmt wird. Hierzu wurden keine Berechnungen angestellt. Die Problematik kann auch keineswegs in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden. Ein Bebauungsplan, der die Interessen von benachbarten Grundstückseigentümern, nicht mit Niederschlagswasser des benachbarten Bauvorhabens belastet zu werden, nicht berücksichtigt, ist nichtig. Auch insoweit müssen wir bitten, die erforderlichen Ermittlungen nachzuholen.	den Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerung sichergestellt. An der Planung wird festgehalten.		
		9. Dachterrassen mit festem Aufbau Aus den Plänen geht hervor, dass drei große Dachterrassen mit teilweise festem Aufbau errichtet werden sollen. Wegen der großen Raumhöhen, der geplanten Aufschüttungen und des geringen Abstandes der Gebäude zu unserem eingeschossigen Haus liegen die Dachterrassen ca. 9 m bis 11 m über unserem Garten. Es werden faktisch "Aussichtsplattformen" in unseren Garten geschaffen. Hierdurch wird die Möglichkeit einer einseitigen Beobachtung durch die Eigentümer und Mieter des Gebäudekomplexes erzeugt. Auch insoweit sind unsere Interessen zu berücksichtigen, dass jedenfalls noch gewährleistet ist, dass wir unseren Außenwohnbereich adäquat nutzen können, ohne ständig einseitigen Beobachtungen und Ausblicken ausgesetzt zu sein. Aus diesem Grund bitten wir, anstelle der überdimensionierten Dachterrassen mit teilweise festem Aufbau (Außenküche, Whirlpool, Dusche, Sauna etc.) begrünte Dächer vorzusehen. Die Wohnungen sind überdies bereits mit großen Balkonen geplant.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Darstellung und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen. Zwischen Hauswand der geplanten Gebäude und der Grundstücksgrenze zur Bebauung am Herrschaftsbruch wird ein Abstand von ca. 7 m - 8 m gewahrt (5 m mit Berücksichtigung der Balkone). Damit werden die bauordnungsrechtlichen nachbarschützenden Grenzabstände bei der vorgesehenen Planung eingehalten. Im Vergleich zum Bestand auf dem Flurstück-Nr. 13376/2 mit grenzständigem Werkstattgebäude wird somit ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück vorgesehen. Zudem sehen die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie das konkrete Vorhaben Dachaufbauten auf den Dachterrassen lediglich zur 'höheren' Gebäudeseite - und somit abgewandt von den hinteren Nachbargrundstücken - vor. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		10. Entsorgung von Altlasten, 18000 l Heizöl Erdtank Auf dem Grundstück Sebold Areal befindet sich an der nördlichen Grenze zu unserem Grundstück ein Heizöl Erdtank der im Rahmen der Abbrucharbeiten zum Vorschein kam, dieser Erdtank ist ohne Deckel ausgestattet und frei zugänglich. Eine Mängelfreiheit ist hier offensichtlich nicht gegeben. Da wir uns in einem ökologisch sensiblen Bereich befinden ist hier eine Entsorgung dieser Altlast unumgänglich festzuschreiben. Eine Duldung des Erdtanks auch auf unserem Grundstück ist nicht mehr gegeben, da die Überbauung durch die Schreinerei ja nicht mehr existent ist, das herrschende Grundstück 13376 hat für die Entsorgung und Wiederherstellung des Geländes die Kosten zu tragen. Wir bitten um eine uns wohlgesinnte Abwägung der Einwände und hoffen somit zum guten Gelingen des Bauvorhabens beizutragen, ohne unsere Belange ganz hintenanzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgung der Altlast ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergereicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		eduz e te Baukö pe höhen St aßenansicht Südse te  ha mon sche Übe gang de Baukö pe höhen B uch - Sebo d A eal - Sch imm A eal Ans cht Wes se te 	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021

Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr. Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Beschluss
	Landkreis: Karlsruhe Gemeinde: Weingarten Gemarkung: Weingarten Flurst.Nr.: 13376 - 13376/4 Baugebiet: LAGEPLAN M 1 : 500 - zeichnerischer Teil - zum Bauantrag nach § 4 LBOVV Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Einzeichnungen nach § 4 LBOVV Leitungen sind im Lageplan nicht dargestellt und dem Lageplanfertiger nicht bekannt Bretten, den 29.10.2020	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde zur Abstimmung mit dem Vorhabenträger weitergereicht. Der Anregung soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Bauplanungsrechtlich möglich und nicht relevant.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<u>Ergänzung der privaten Stellungnahme 7, Schreiben vom 07.06.2021:</u> Sie haben uns folgende Unterlagen übergeben: [1] Lageplan Maßstab 1:500 vom 29.10.2020 [2] Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungs-Plan "Sebold-Areal" (Entwurf) [3] Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sebold-Areal" Fachbeitrag Schall vom November 2000 In [2], S. 7 f. wird eine Errichtung von "Wärmetauschern" in einem Abstand von 2,5 m zum Nachbargrundstück zugelassen. An der hinteren Grundstücksgrenze dürfen die "Wärmetauscher" unmittelbar an der Hauswand befestigt werden. Dies betrifft in erster Linie die Außeneinheiten von Luft/Wasser-Wärmepumpen (Gebäudeheizung und Trinkwassererwärmung) und Splitgeräten (Gebäudekühlung). Damit ist eine schalltechnisch kritische Situation für das Flurstück [REDACTED] (Wohnhaus [REDACTED]) gegeben, weil Betriebsgeräusche technischer Anlagen durch Reflektion erhöht werden können. Wir sehen in diesem Zusammenhang folgende Probleme:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1. Für die Beheizung und Trinkwassererwärmung kann eine Wärmeleistung der Wärmepumpe in einer Größenordnung von ca. 60 bis 70 kW als Überschlagswert erforderlich werden. Die dann in Frage kommenden Wärmepumpen können Schalldruckpegel im Bereich 0,5 m vor einem offenen Fenster (= maßgeblicher Immissionsort) verursachen, die sich oberhalb der Beurteilungspegel nach TA Lärm bewegen. Wir haben hierzu Kontrollrechnungen durchgeführt (https://www.waermepumpe.de/schallrechner/). Selbst bei sehr leisen Wärmepumpen (z.B. Fabrikat Ochsner) wird noch eine Pegelüberschreitung möglich sein. Dabei darf eine Leistungsreduzierung in den Nachtstunden nicht per se eingeführt bzw. als möglich erachtet werden. Vorliegend wird eine Wohnanlage aus mehreren Gebäuden errichtet. Bei zentraler Trinkwassererwärmung wird auch in den Nachtstunden die Nennleistung aus hygienischen Gründen abgefordert werden. In diesem Fall ist mit einer Pegelüberschreitung zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		2. Die TA Lärm bewertet die Gesamtbelastung störender Anlagengeräusche. Die Gesamtbelastung setzt sich aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung (= "Wärmetauscher" der Flurstücke 13376 – 13376/4) zusammen. Die Zusatzbelastung ist dann nicht relevant, wenn sie sich mindestens 6 dB unterhalb des Beurteilungspegels bewegt. Eine technisch sinnvolle Regelung hätte in diesem Zusammenhang in der Begrenzung der Zusatzbelastung mit 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwerts bestanden oder alternativ im Ausschluss von Wärmetauschern und Splitgeräten im nördlichen Planbereich. Wenn in der Nachbarschaft zum Flurstück [REDACTED] (Eheleute [REDACTED]) eine weitere Wärmepumpe oder ein Splitgerät aufgestellt wird (bevor auf den Flurstücken 13376 – 13376/4 Wärmepumpen errichtet werden), wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts durch die Gesamtbelastung möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß Angaben des Vorhabenträgers wird in der Vorhabenplanung eine Beheizung der Wohnungen mit einer Hybrid-Heizungsanlage, d.h. aus einer Kombination einer elektrischen Luft-Wasser Wärmepumpe und einer Gas-therme, geplant. Die Wärmepumpe wird bodennah und schallentkoppelt auf einer Betonplatte befestigt. Eine Einhausung soll die Schallemissionen weiter reduzieren. Die Wasserspeicherung und die Verteilung erfolgt im angrenzend gelegenen Technikraum im Untergeschoss von Haus 5. Der Schalldruckpegel liegt in 10 m ungestörtem Abstand bei 43 db, durch die geplante Einhausung mit schallabsorbierenden Gabionen liegt er direkt an der Grundstücksgrenze deutlich darunter und somit unter dem zulässigen Nachtwert für allgemeine Wohngebiete. Es wird nicht damit gerechnet, dass der maximale Schalldruckpegel des Geräteherstellers erreicht wird. In Überlagerung mit den Schallemissionen aus der Ring-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			straße wird die Wärmepumpe eine untergeordnete Rolle spielen. An der Planung wird festgehalten.		
		3. Ausgehend von den Ausführungen in [3] ist mit einem erhöhten Verkehrslärm für die Nutzereinheiten auf dem Flurstück 13376 bis 13376/4 zu rechnen. Es wird sogar der Einbau von "schallgedämmten Lüftern" empfohlen. Diese Vorgaben werden insoweit nicht ausreichend sein, als sich über Wohnungslüftungsanlagen keine Luftwechsel zur Nachtauskühlung als Maßnahme zum sommerlichen Wärmeschutz erzielen lassen. Eine Zusatzbelastung wird insoweit bereits über zusätzliche Splitgeräte auf den Flurstücken 13376 – 13376/4 möglich. Es ist mit anderen Worten konkret damit zu rechnen, dass die Eigentümer und Nutzer der geplanten neuen Wohneinheiten aufgrund der lediglich vorgesehenen Wohnungslüftungsanlagen ohne Kühlung zusätzlich Splitgeräte installieren werden. Dann sind Zusatzbelastungen im Sinn der TA Lärm gegeben und es ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu Lasten der Eheleute █████ zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen. In vorliegendem Fall der geplanten Bebauung reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus, um an allen Fassaden einer zukünftig zulässigen Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die als oberer Überschreitungsspielraum beim Verkehrslärm abwägbaren Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. An den Fassaden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen. Dies beinhaltet jedoch keine Vorgaben zur Klimatisierung von Wohnräumen. Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		4. Eine Pegelsenkung ist über Schallschutzhauben möglich. Dies setzt voraus, dass die Außeneinheiten der Wärmepumpen freistehend montiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt aber die Wandmontage zu. Darüber hinaus wird bei entsprechender Betriebsweise (Nennlast in den Nachtstunden zur Trinkwassererwärmung) die Pegelsenkung gerade bis zum Beurteilungspegel möglich sein. Eine zusätzliche Unterschreitung um 6 dB ist mit herkömmlichen Maßnahmen auszuschließen. Darüber hinaus bauen Schallhauben voluminös auf. Eine Montage wird insoweit Kompromisse erfordern (Abstand zu Fenstern und den Nachbargrundstücken). Die technischen Regelungen bzw. die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.4 sind aus unserer Sicht in Bezug auf die Lärmproblematik daher deutlich zu unbestimmt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die mit Luft/Wasser-Wärmepumpen verbundene Geräuschproblematik als bekannt bezeichnet werden muss und bislang im Rahmen der Festsetzungen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gelöst wurde.	Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Die TA Lärm ist unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
8	Private Stellungnahme 8 Schreiben vom 02.06.2021	Gegen die geplante Bebauung des "Sebold Areal" erheben wir wie folgt Einspruch. Es ist nachvollziehbar, dass aufgrund der Wohnungsknappheit und der dadurch entstehenden großen Nachfrage nach Wohnraum die Kommunen gegensteuern müssen. Die Frage ist jedoch, ob die Realisierung dieses Bauvorhabens "Sebold-Areal" in dieser Form und Ausgestaltung allein dem Investor überlassen werden kann. Von einer, wie im Aufstellungsbeschluss beschriebenen, behutsamen Nachverdichtung kann unseres Erachtens hier nicht die Rede sein. Sollte das Bauvorhaben, wie geplant durchgeführt werden, hätte dies erhebliche negative Folgen, auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Grundstücke. Man hat den Eindruck, dass ▸ die Sorgen und Einwände gegen das Bauvorhaben nicht wirklich ernst genommen und bewertet werden, ▸ das Bauvorhaben vom Gemeinderat, "beschleunigt" genehmigt wird und	Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde verfolgen einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser, um ressourcen- und flächensparend Wohnraum im Gemeindegebiet zu ermöglichen und stellen damit eine bewusste Abkehr von der bisherigen Planungszielen dar. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Für das Plangebiet wird zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		► dadurch Pflöcke eingeschlagen werden, welche dann für künftige Bauträger/Investoren als Blaupause dienen und für andere, noch brach liegende Nachbargrundstücke im Bruch-östlich, z. B. Erbgemeinschaft Spitz, herangezogen werden. Dem sollte ein Riegel vorgeschoben und eine wirkliche behutsame Nachverdichtung angestrebt werden. Dies wäre zwar mit verwaltungstechnischem Mehraufwand verbunden, hätte jedoch den Vorteil, dass man sich mit den berechtigten Einwänden gegen das Bauvorhaben intensiver beschäftigen und wie man vor allem die geplanten, viel zu hohen Gebäude im hinteren Bereich des Bauvorhabens harmonischer an das Gebiet Bruch-östlich integrieren kann. Die Gemeinde sollte daran interessiert sein, gemeinsam mit den mittelbar und unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümerinnen eine gute und einvernehmliche Lösung zu finden. Es wäre schade, wenn ohne Not (Zeitdruck) übereilte Tatsachen geschaffen würden, die man später bereut, jedoch dann nicht mehr rückgängig machen kann. Nachfolgend unsere konkreten Einwände und Bedenken.	nach § 12 BauGB aufgestellt, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Gemäß dem gewählten Bebauungsplanverfahren ist die Einbeziehung der Bürger im Rahmen der Offenlage ein rechtlich vorgeschriebener Bestandteil des Verfahrens, dessen zeitlicher Umfang ebenfalls im BauGB festgelegt ist. Alle eingegangenen Anregungen werden sorgfältig geprüft sowie durch den Gemeinderat miteinander und gegeneinander abgewogen. An der Planung wird festgehalten.		
		Bebauung in der dritten Reihe, Stockwerke/Stockwerkshöhe, Dachterrassen: Eine Bebauung in der dritten Reihe lehnen wir ab, vor allem im Hinblick auf die geplanten, überdimensionierten Stockwerke/Stockwerkshöhen. Diese wäre auch nur dann zulässig, wenn sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist hier jedoch objektiv nicht der Fall! In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass wenn das Bauvorhaben in dieser Mächtigkeit (Gebäudehöhen) genehmigt werden würde, wir - bei ähnlichen (künftigen) Bebauungen, z.B. in unserer unmittelbaren Nachbarschaft (Spitz-Areal)- deutliche finanzielle Einbußen hinnehmen müssten, da wir dann, durch die Beschattung unserer Photovoltaik-Anlage, zusätzlich in hohem Maße beeinträchtigt wären. Die geplanten, u. E. überdimensionierten Dachterrassen lehnen wir ab, da wir das Gefühl unter ständiger Beobachtung zu stehen mehr als unangenehm empfinden würden. Hier sollte deshalb eine Lösung gefunden werden, die sich an den im Bruch-östlich vorhandenen Gegebenheiten orientiert.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenplanung sieht eine lichte Raumhöhe von maximal 2,76 m - 3,11 m vor, dies wird als nicht unüblich eingestuft. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Gebäudekubaturen, die über Wand- und Gebäudehöhe definiert ist. Die Vorhabenplanung hält diese Vorgaben ein. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Straßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkrete Vorhabenplanung sehen eine Abstufung der Gebäude- und Wandhöhen von der Ringstraße hin Richtung Bebauung Bruch Östlich I vor, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung im Herrschaftsbruch zu schaffen. Eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche ist grundsätzlich gegeben und nicht Gegenstand der Regelung des Bebauungsplanes. Diese Tatsache liegt in allen innerörtlichen Lagen vor und beruht auf Gegenseitigkeit. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Aufschüttungen, Versiegelung nicht überbauter Flächen, Absicherung gegen Oberflächenwasser: Großflächige Aufschüttungen von 0,5 bis 1,35m lehnen wir ab, ebenso die großflächige Versiegelung nicht überbauter Flächen mit Betonsteinen. Es muss u. E. durch ein amtliches Gutachten sichergestellt sein, dass das Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen kontrolliert in die Kanalisation abgeleitet wird und nicht die angrenzenden Grundstücke im Bereich Bruch-östlich – auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen– überschwemmt werden. Dieses Gutachten muss so erstellt sein, dass auch die Versicherungsträger, z. B. Gebäudeversicherung der Anlieger dieses entsprechend anerkennen und es zu keiner zusätzlichen Gefahr und damit zu Gebührenerhöhungen kommt.	Wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bestand lag ein hoher Versiegelungsgrad vor. Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,85 unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (wasserdurchlässige begrünte Beläge bei Stellplätzen und Vegetationsflächenanteil von 20 % inkl. Dachbegrünung) zu. Zudem ist eine erhöhte Versiegelung u.a. aufgrund von oberirdischen Stellplätzen nach § 19 BauNVO zulässig. Der Vorhaben-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021

Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			und Erschließungsplan hält die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Bezugspunkt für das Vorhaben im Plangebiet ist die angrenzende Ringstraße. Durch die Geländehöhenanpassung auf das Niveau der Ringstraße ergeben sich Böschungen / Mauerscheiben zu den Grundstücksgrenzen. Somit ist sichergestellt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in Richtung Ringstraße abgeführt werden kann. Des weiteren liegt das Plangebiet bereits heute im geschützten Bereich des HQ 100. Höhenunterschiede sind bereits im Bestandsgelände vorhanden. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, welches unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist (siehe § 1 NRG Ableitung des Regenwassers und des Abwassers). Die Entwässerungsplanung des Vorhabens wird zudem im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörde im Landratsamt geprüft und eine ausreichende Entwässerungskapazität sichergestellt. An der Planung wird festgehalten.		
		Fehlendes Bodengutachten: Unseres Wissens liegt dem Bebauungsplan für das Sebold-Areal kein Bodengutachten zu Grunde, obwohl die besondere Bodensituation im Bereich Bruch-östlich hinlänglich bekannt ist. Auf Grund der eingeschränkten Tragfähigkeit des Bodens sind Setzungen selbst 15 bis 20 Jahre nach partieller Aufschüttung immer noch feststellbar. In Anbetracht dieser Erkenntnisse würden wir es schon mehr als fahrlässig erachten, wenn eine Bebauung ohne entsprechendes Gutachten mit den daraus resultierenden Bauvorgaben stattfinden würde. ·sollten Jahre später -durch Setzungen- Nachbargrundstücke hierdurch in Mitleidenschaft gezogen werden, würde dies vermutlich sehr hohe Schadensersatzforderungen der Anlieger nach sich. ziehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein geologisches Gutachten sowie eine orientierte Altlastenuntersuchung vor. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 5 Kleinbohrungen sowie 5 schwere Rammsondierungen ausgeführt und Gründungs- und Ausführungsempfehlungen getroffen. Gemäß dem geologischen Gutachten liegen keine planungsrechtlichen Gründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen können. Die Belange zur Geotechnik/zum Baugrund sind im Bebauungsplan berücksichtigt, ein explizites Baugrundgutachten muss jedoch nicht Teil des Bebauungsplans sein und/ oder öffentlich ausgelegt werden. Die Gründungs- und Ausführungsempfehlungen sind in der Ausführungsplanung zu beachten. An der Planung wird festgehalten.		
9	Private Stellungnahme 9 Schreiben vom 04.06.2021	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Bauvorhaben "Sebold-Areal". Einspruch 1. Eingliederung in Umgebung Alle Häuser in der Ringstraße sind traufständig, mit maximal zwei von der Straße aus wahrnehmbaren Geschossen. Die Straßenansicht liegt bei ca. 7 Meter Höhe. Die Häuser haben in der Regel ein Satteldach mit ca. 30° Neigung. Die Geschosshöhen liegen normalerweise bei max. 2,75m. Die Firsthöhen übersteigen das Straßenniveau um max. 10m. Der Neubau weist an der Straßenfront eine Ansichtshöhe (= OK Brüstung) von 11,30m auf, da die Dachneigung, bzw. die Neigung der Attika ca. 85% beträgt. Die Firsthöhe liegt mit 14,25m um 30% höher als die umgebende Bebauung. Eine Eingliederung in den Bestand der umliegenden Bebauung ist somit nicht gegeben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan scheinen einzig und allein der Durchsetzung der	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wird zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt. Das geplante Vorhaben im Innenbereich entspricht den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde, einen verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen statt Einfamilienhäuser im Innenbereich zu ermöglichen. Hier erfolgte eine bewusste Abkehr von den früheren Entwicklungszielen. Über die Höhenentwicklung und Nachverdichtung liegt ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde vor. Aufgrund der Stra-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
 Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Planung zu dienen.	ßenbreite der Ringstraße ist hier grundsätzlich eine höhere Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss entlang der Ringstraße städtebaulich verträglich. An der Planung wird festgehalten.		
		2. Einsatz regenerativer Energien Auf weniger als 3/5 der Dachflächen können PV oder Solarthermie-Systeme eingesetzt werden, da ein Großteil der Dachflächen als Dachterrassen vorgesehen ist. Als erfreuliche Folge des BGH-Urteils vom 29.04.2021 zum Klimaschutz, müssen künftig immer mehr Flächen im Gebäudebestand mit Systemen zur Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen, insbesondere Solarenergie, herangezogen werden. Eine Nachrüstung im geplanten Neubau ist nicht möglich, da weder an den geeigneten Dachflächen, noch an der Fassade metallische oder glänzende Elemente eingesetzt werden dürfen. Die Möglichkeit Systeme zur Gewinnung von Solarenergie einsetzen zu können muss gegeben sein. Die Dachflächen müssen daher dafür genutzt werden. Die Abstufung von im Süden hoch, zu im Norden niedriger verringert die Effizienz solcher Systeme zusätzlich durch Eigenverschattung im Winter.	Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt derzeit keine rechtliche Vorgabe, die eine Nutzung der Dachflächen mit PV- oder Solaranlagen vorschreibt. Die Gebäude müssen dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen, das die energetischen Anforderungen an Neubauten (und an Bestandsgebäude) sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung regelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht derzeit keine PV-Anlagen vor. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus Anlagen zur Errichtung von regenerativen Energien. Die Entscheidung zur Errichtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Abstufung der Gebäudehöhe nach Norden hin, erfolgt aufgrund einer städtebaulichen Verträglichkeit zu den eingeschossigen Gebäuden Im Herrschaftsbruch. Es wird auf die örtlichen Bauvorschriften verwiesen, demnach sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig (siehe 2.1.2 Dachgestaltung). An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		3. Wand "Einhausung Wärmepumpe" Die mit geringem Grenzabstand geplante Wand der Einhausung der Wärmepumpe ist mit 6,75 m Länge und einer Höhe von 2,38m über Straßenniveau nicht zulässig.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Höhe der geplanten Grenzmauer beträgt 2,20 m in Bezug auf die geplante Geländehöhe. Die Einfriedigungshöhe zwischen privaten Grundstücken ist im Nachbarrechtsgesetz geregelt. Danach ist eine Einfriedigung direkt an der Grundstücksgrenze mit max. 1,50m erlaubt. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Frage zur Stromversorgung der E-Autos 4. Kapazität Stromversorgung Die geplanten Neubauvorhaben auf dem "Sebold-Areal" und "Schlimm-Areal" bringen zusätzliche elektrische Verbraucher an die bestehende Energieversorgung. Wurde geprüft, ob diese den zusätzlichen Anforderungen genügt, auch wenn alle bestehenden Anwohner das Recht auf ihre Ladeboxen für E-Autos in Anspruch nehmen? Sebold-Areal: 34 Stellplätze x 11 KW = 374 KW	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans ist. In dieser Vorhabenplanung sind keine Ladestationen vorgesehen, grundsätzlich aber möglich. Im Zuge der Trägerbeteiligung wurde auch das zuständige Energierversorgungsunternehmen beteiligt. Danach geht dieses davon aus, dass die elektrische Versorgung voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen kann. Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann jedoch erst eine genaue Aussage getroffen werden, wenn	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

8. Juli 2021
Weingarten - 72 Sebold-Areal_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist. Dies ist jedoch keine Regelungsgegenstand des Bebauungsplansverfahren.		