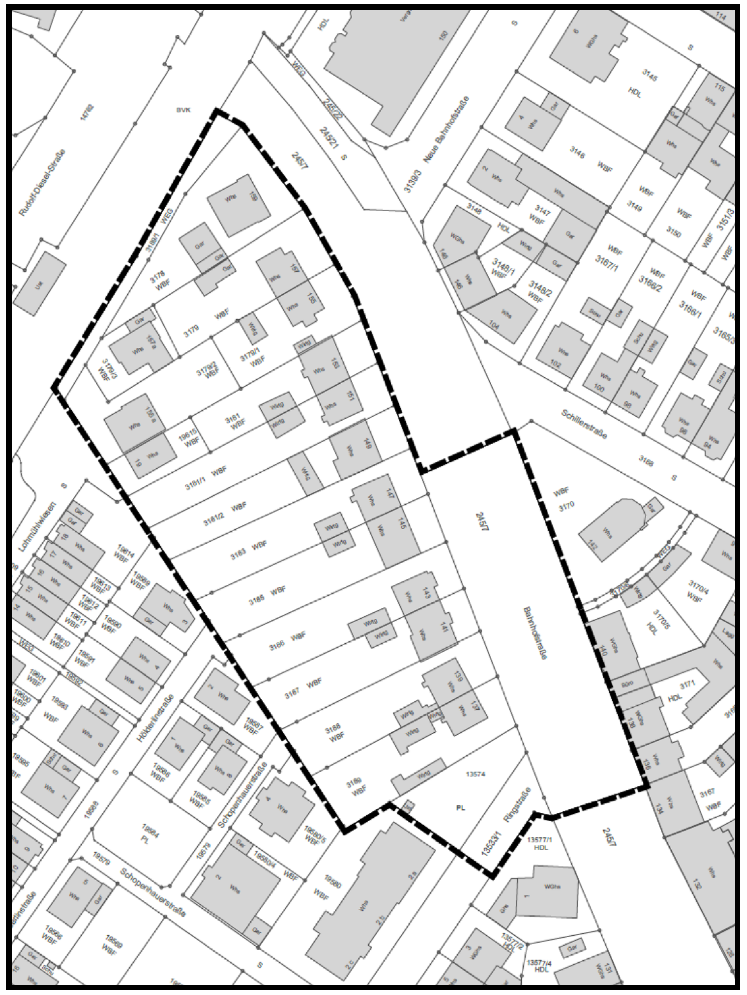
Gemeinde Weingarten (Baden)

Bebauungsplan Nr. 75 “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen”

– Offenlage –

Synopse



Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1 Neptune Energy Holding Germany GmbH 3
2 Eisenbahn-Bundesamt 3
3 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg 4
4 Netze-Gesellschaft Südwest mbH 4
5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 — Mobilität, Verkehr, Straßen 5
6 terranets bw BmbH 5
7 TransnetBW GmbH 6
8 Stadt Karlsruhe 6
9 Deutsche Telekom Technik GmbH 6
10 Handwerkskammer Karlsruhe 6
11 Netze BW GmbH 6
12 Regionalverband Mittlerer Oberrhein 7
13 Landesamt für Geologie, Roh-stoffe und Bergbau 7
14 AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH 9
15 Vodafone GmbH 9
16 Deutsche Bahn AG 9
17 Industrie- und Handelskammer Karlsruhe 11
18 Landratsamt Karlsruhe, Amt für Straßenverkehr 11
19 Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligung 11
20 Landratsamt Karlsruhe, Amt für Bevölkerungsschutz - Kreisbrandmeister 11
21 Landratsamt Karlsruhe, Naturschutzbehörde 12
22 Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz 12
23 Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt 14
24 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesund-heitswesen 15
25 Stadt Stutensee 15

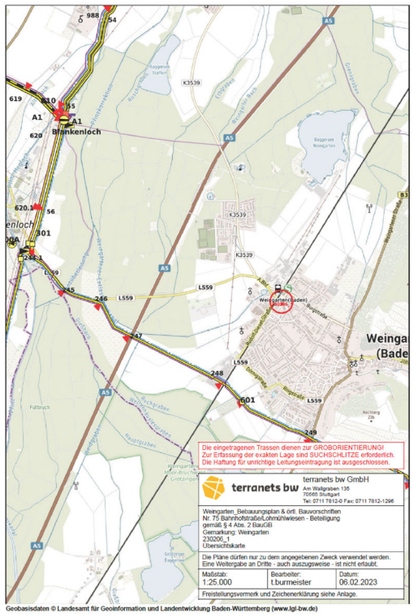
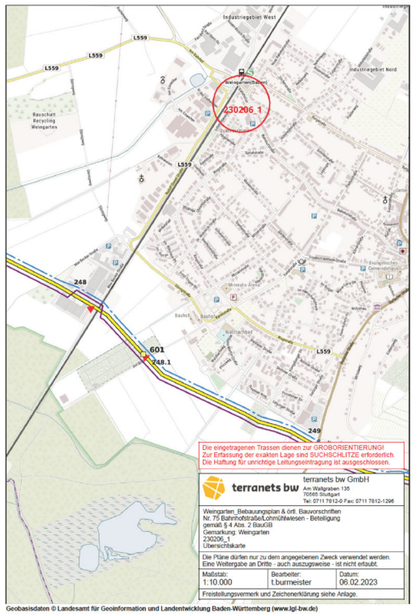
Öffentlichkeit:

1 Private Stellungnahme 1 16

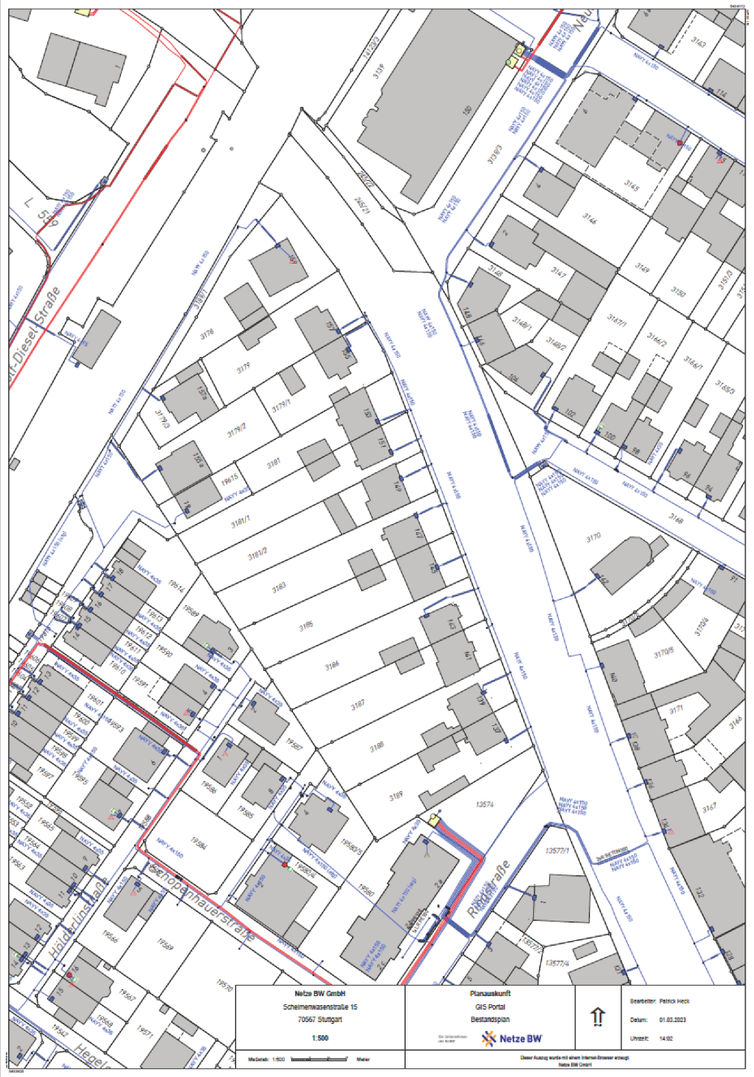
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2023 - 13.03.2023 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2023 - 12.03.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen” der Gemeinde Weingarten (Baden)

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Neptune Energy Holding Germany GmbH Schreiben vom 05.02.2023	Nach Prüfung des Sachverhalts teile ich Ihnen mit, dass wir vom o.g. Bebauungsplan nicht betroffen sind. Wir haben daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 06.02.2023	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn ‣ Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, ‣ das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, ‣ die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf nachfolgende Ausführungen wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immoblien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung im Bebauungsplan sieht keine Änderungen innerhalb der Flächen des Eisenbahn-Bundesamtes im Vergleich zum Bestand vor. Vorsorglich soll ein Teilbereich der öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‘Wohnweg’ aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, in der eine Lärmschutzwand liegt. Diese Fläche wird weiterhin im Bebauungsplan Nr. 41 “Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße” planungsrechtlich gesichert. Die Deutsche Bahn AG wurde ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt und hat aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn Hinweise und Anregungen u.a. zum Mindestabstand bei Bepflanzungen beachtet werden. Hierzu werden Hinweise zum Bebauungsplan beigefügt. Steht der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
3	Kampfmittel-beseitigungs-dienst Baden-Württemberg Schreiben vom 06.02.2023	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung 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 auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.32 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwVKampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anlagen: ‣ Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung ‣ Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes B-W ‣ Merkblatt Kampfmittelfrei Bauen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Schreiben vom 06.02.2023	Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebiets 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 Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. 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, Technischer Service TNN Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr : 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches 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	Wird zur Kenntnis genommen. Die E-Mailadresse Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de wurde am Verfahren beteiligt. Hierzu sind uns keine Planunterlagen eingegangen. Ein Hinweis auf bestehende Leitungen ist dem Bebauungsplan beigefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		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.			
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 — Mobilität, Verkehr, Straßen Schreiben vom 06.02.2023	Da durch den Bebauungsplan lediglich Gemeindestraßen und keine Bundes-, oder Landesstraßen tangiert werden, bestehen seitens der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	terranets bw BmbH Schreiben vom 06.02.2023	In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		 	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
7	TransnetBW GmbH Schreiben vom 06.02.2023	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 “Bahnhofstraße/Lohmühlwiesen” betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Stadt Karlsruhe Schreiben vom 10.02.2023	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.	
9	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 17.02.2023	Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 22.02.2023	Die Handwerkskammer Karlsruhe unterstützt die bedachte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	Netze BW GmbH Schreiben vom 01.03.2023	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag: Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Ansprechpartner der Netze BW ist in der Projektierung Herr Paluza, Mail: g.paluza@netze-bw.de, Tel. +49 160 97762098 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen. Hausanschlüsse müssen nicht planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrs- bzw. Platzfläche und sind somit ausreichend planungsrechtlich gesichert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
12	Regionalverband Mittlerer Oberrhein Schreiben vom 03.03.2023	Der Geltungsbereich der geplanten Nachverdichtung ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
13	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 07.03.2023	**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.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		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 Verbreitungsbereich 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 Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Mineralische Rohstoffe Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant. Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Bergbau Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	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	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		(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.			
		Anlage: ‣ Merkblatt für Planungsträger	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH Schreiben vom 08.03.2023	Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände. Der KVV weist darauf hin, dass die unter Abschnitt 5.3.2 auf Seite 33 genannte Haltestelle “Weingarten Bahnhof Ost” in den Plänen nicht eingetragen ist. Im Zusammenhang mit der Beschreibung der Zufahrtssituation unter Abschnitt 1.7 auf Seite 9 ist zu beachten, dass die Haltestelle mittelfristig barrierefrei ausgebaut werden muss und dafür entsprechende Flächen gemäß geltender Regelwerke und Richtlinien vor- und freizuhalten sind. Diese Flächen sind daher dauerhaft freizuhalten und nicht durch die Zufahrt zu verbauen. Wir bitten um Eintragung unserer Hinweise in die Planunterlagen und um Berücksichtigung der Haltestellenbereiche bei weiterer Planung.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein barrierefreier Ausbau ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig. Es handelt sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet bzw. um eine bereits bestehende (noch nicht barrierefrei ausgebaute) Bushaltestelle. Die Bushaltestelle muss bereits bestehende Zufahrten beachten und neue Zufahrten müssen die bestehende Bushaltestelle berücksichtigen. Steht der Planung somit nicht entgegen. Regelwerke und Richtlinien sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
15	Vodafone GmbH Schreiben vom 09.03.2023	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.	
16	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 13.03.2023	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 “Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle” zu planen und herzustellen”. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutz-	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		abstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindest-abstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.			
		Wir möchten darauf hinweisen, dass im Schallgutachten nicht die aktuellen Zugzahlen zugrunde gelegt wurden.	Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erarbeitung des Schallgutachtens sind vorsorglich Prognosezahlen bis 2025 hinzugezogen worden. Für diese Werte sind nur 80% der Güterzüge mit sog. “Flüsterbremsen” ausgeführt, für die Prognosedaten 2035 werden Güterzüge mit 100%iger Ausführung mit einer “Flüsterbremse” berücksichtigt. Grundsätzlich können somit die Prognosedaten 2025 als “lauter” bewertet werden und stellen insofern ein Worst-Case-Szenario dar. Der Bebauungsplan sichert ein bereits bestehendes Bestandsgebiet planungsrechtlich, bevor 100% der Züge umgerüstet werden. Daher werden die Prognosezahlen 2025 als Grundlage für die Ergebnisse im Fachbeitrag Schall als plausibel bewertet. Darüber hinaus wird in den Festsetzungen geregelt, das von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden. Es wird an der Planung mit der als höher bewerteten Emissionen für die Bebauung festgehalten (zumal es die Möglichkeit des Nachweises gibt).	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Für Rückfragen bitten wir Sie mit der DB Netz AG, Frau Dänner (Tel.: 016097409273) Kontakt aufzunehmen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E) Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.			
17	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Schreiben vom 13.03.2023	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen (insbesondere bezogen auf 6.6.1, 6.6.8 ff.) teilen wir ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu der o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Straßenverkehr Schreiben vom 13.03.2023	Die verkehrsbehördliche Bewertung des o.g. Verfahrens liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde Weingarten als örtliche Straßenverkehrsbehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
19	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligung Schreiben vom 13.03.2023	Wir begrüßen die angestrebte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf privatem Grund. Dies sorgt dafür, dass die Straßen auch für den Linienverkehr freigehalten werden, wodurch die Fahrpläne besser eingehalten werden können und die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) weiter gesteigert werden kann. Darüber hinaus möchten wir anmerken, dass neben den in den Planunterlagen dargestellten Optionen den ÖPNV am Plangebiet zu nutzen, mit der Linie 122 (Blankenloch – Staffort – Weingarten, Schulverkehr) an der Haltestelle Bahnhof Ost ein weiteres ÖPNV-Angebot existiert. Da an der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur festgehalten werden soll, bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen und die Begründung dahingehend angepasst. An der bestehenden ÖPNV-Struktur wird festgehalten. Steht der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
20	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Bevölkerungsschutz - Kreisbrandmeister Schreiben vom 13.03.2023	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht über-wunden werden können:** Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung von 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. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		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	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
21	Landratsamt Karlsruhe, Naturschutzbehörde Schreiben vom 13.03.2023	Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Da bei Umsetzung einer (Neu-)Bebauung in 2. Reihe auch mit Abbruchmaßnahmen von Nebengebäuden zu rechnen ist, ist eine verbindliche vorherige gutachterliche Kontrolle des Bestandes auf evtl. artenschutzrechtliche Konflikte wesentlich (siehe B 3).	Wird zur Kenntnis genommen. Artenschutzrecht gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Folgender Hinweis ist dem Bebauungsplan bereits beigefügt worden: Freiflächen für Neubauten sowie Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Der Hinweis ist zu beachten. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
22	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV Schreiben vom 13.03.2023	**Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise sind zu beachten!** **<u>Altlasten & Bodenschutz</u>** Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden mit besonderer Sorgfalt auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Bei Auffälligkeiten ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken. Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereichs liegt im Flurstück 245/7 die Verdolung des Weingarter Bachs. Überlegungen seitens der Gemeinde zur Öffnung der Verdolung sind zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Steht der Planung nicht entgegen. Für das Plangebiet ist keine entsprechende Maßnahme vorgesehen. Die Verdolung des Walzbachs soll vom Knoten L559 / K 3539 entlang der Kreisstraße Richtung Waldbrücke erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Abwasser</u> Im Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) gemacht. Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur “Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung” vom 21.07.2020. Um den Forderungen des WHGs gerecht zu werden, sollen zumindest alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in die öffentliche Kanalisation ergriffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans sollten für Neubauten daher die Umsetzung folgender Maßnahmen verbindlich festgesetzt werden:	Wird zur Kenntnis genommen. Wird bereits beachtet. Es handelt sich um ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet (inkl. bestehender Entwässerung). Im Bebauungsplan werden bereits wasserdurchlässige, begrünte Materialien bei neuen öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege, extensive Dachbegrünung bei Garagen, Nebenanlagen und Carports sowie Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		▸ Herstellung von Gründächern (auch für das Hauptdach) ▸ Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien ▸ Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken			
		<u>Immissionsschutz</u> Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: In Ziffer 1.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen werden besondere Vorkehrungen für neu zu errichtende bzw. zu ändernde Gebäude im WA 1 sowie im WA 3 festgelegt. Bei beiden Teilgebieten handelt es sich um bestehende Bebauung, die den Bereich des (jetzt hinzutretenden) WA 2 umringt. Die Vorkehrungen beziehen sich auf einen Beurteilungspegel von 54 dB(A) “in der Nacht entsprechend dem derzeit gültigen Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete”. Im Fachbeitrag Schall ist jedoch dargelegt, dass es auch im Bereich des WA 2 zu Beurteilungspegeln von 55 dB(A) und mehr aufgrund von Verkehrslärm kommen wird (Plan03_V_N, Seite 27, orangener Bereich zwischen IO 9 und 10). Die geforderten Vorkehrungen sollten daher auch für das WA 2 gelten.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich gilt der obere Teil der Festsetzung zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung in der Nacht bei einer Überschreitung von 60 db(A)), die im WA 2 nicht erreicht sind. Die Festsetzung wurde ermöglicht um zur Flexibilität der Gestaltung beizutragen, beispielweise bei besonders geformten von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten. Da jedoch laut Festsetzung aber auch gilt, dass die Belüftung im gesamten Plangebiet an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, zu sichern ist (um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten), gilt es auch für das festgesetzte WA 1 und WA 3. Der obere Teil der Festsetzung ist somit obsolet. Zur Klarstellung wird die Festsetzung redaktionell angepasst und der obere Teil herausgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Überdies ist in Ziffer 5.2 des Fachbeitrags Schall dargelegt, dass die bestehende Schallschutzwand an der DB-Strecke 4000 eine Höhe von 2 m über Schienenoberkante auf Höhe des Plangebiets besitzt. Südlich des Plangebiets beträgt die Höhe bereits 3 m über Schienenoberkante. Für die Bestandsbebauung wird damit hergeleitet, dass kein Anspruch auf weitergehenden Lärmschutz besteht. Im WA 2 sind jedoch Neubauten geplant, da ein Bestand noch nicht vorhanden ist. Es sollte daher in Erwägung gezogen werden, die bestehende Schallschutzwand durchgehend auf mindestens 3 m über Schienenoberkante zu erhöhen. Selbst wenn dies nicht für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausreichen sollte, dürfte dies zu einer Verbesserung der Wohnsituation für bestehende und zukünftige Anwohner führen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet. Die Wohnbebauung ist somit bereits vorhanden. Mit der geplanten Ausweitung von Zügen mit Flüsterbremsen und der Elektromobilität ist eine Absenkung der Lärmpegel im Gebiet wahrscheinlich. Je nach baulicher Ausgestaltung auf dem Grundstück (Gebäudegeometrie und Einfriedungen) kann eine Lärmminderung auf dem eigenen Grundstück unterstützt werden. Die Lärmschutzwand liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche des Eisenbahn-Bundesamtes. Hierzu kann keine Festsetzung getroffen werden. Eine höhere Lärmschutzwand von 3 m kann jedoch bei der freiwilligen Lärmsanierung der Bahn empfohlen werden. Im WA 2 sind ausreichend Freibereiche vorhanden, auf denen die Orientierungswerte am Tag eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Weitere Bedenken bestehen nicht. Insbesondere in Bezug auf Gewerbe- und Freizeitlärm sind aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung keine Beeinträchtigungen des neu hinzutretenden WA 2 ersichtlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
23	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt Schreiben vom 13.03.2023	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **1.1 Art der Vorgabe** Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. **1.2 Rechtsgrundlage** § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB **1.3 Möglichkeiten der Überwindung** Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage **Allgemein:** Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert wurde. Die Baunutzungsverordnung gilt aktuell in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden in der Fassung zur Satzung aktualisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: 1.5.1 Bauweise: Die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bezieht sich auch auf WA 3. Diese textliche Festsetzung stimmt unseres Erachtens nicht mit der tatsächlichen Bauweise überein und wirft die Frage auf, ob die Festsetzung auch wirklich so gewollt ist oder eher einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO der Vorzug gegeben werden sollte.	Wird zur Kenntnis genommen. Die tatsächliche Bauweise wird mit der abweichenden Bauweise eher entsprochen: Bahnhofstraße 157a darf, wie bereits im Bestand vorhanden, an die seitliche südöstliche Grundstücksgrenze bauen. Hausnummer Bahnhofstraße 155 a und Lohmühlwiesen 19 müssen an die seitliche südöstliche bzw. nordwestliche Grundstücksgrenze bauen. Es liegt hier im Bestand kein Doppelhaus vor, sondern zwei Grenzbauten. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Zu den örtlichen Bauvorschriften: 2.1.2 Dachgestaltung: Wir empfehlen, die Ausnahmeregelung “…Bei Gebäudelängen von über 15 m sind die Dächer der dazwischenliegenden Gebäudeteile als Flachdach auszuführen….”, die für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189 gilt, auch für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3188 zu übernehmen, da es sich bei den Grundstücken um ein Doppelhaus handelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3189 wird aufgrund seiner Lage entlang eines öffentlichen Platzbereiches eine größere gestalterische Bedeutung zugemessen. Der “rückwärtige” Gebäudeteil ist zugleich auch der vordere Gebäudeteil zur Platzseite. Aus diesem Grund wurde hier zur Gliederung des Baukörpers gezielt eine Vorschrift getroffen. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) Zur Regelung “Der Stellplatznachweis für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten ist zwingend in Tiefgaragen nachzuweisen”: ▸ Wir empfehlen dieser Vorgabe eine Begründung beizufügen. ▸ Unseres Erachtens wäre die rechtliche Grundlage für diese Festsetzung § 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO. Dem-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage wird auf § 74 Abs. 2 Nr. 3 bzw. 5 LBO redaktionell ergänzt sowie redaktionell das Wort “zwingend” herausgenommen. Zudem wurde zur besseren Verständlichkeit eine ausführliche Begründung beigefügt. Es soll eine Einschränkung bei der Herstellung von ober-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		nach kann die Gemeinde bestimmen, dass Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart, wie es bei einer Tiefgarage der Fall wäre, hergestellt werden dürfen. Allerdings wird im Kommentar zu § 74 LBO (Autorenkollektiv Sauter, Rn. 86-89) darauf hingewiesen, dass es “als zulässig angesehen werden muss, wenn der Bauherr eine andere Bauart wählt, für die er den Nachweis erbringt, dass sie genauso platzsparend ist.” Wir halten die “zwingende” Verpflichtung zum Nachweis aller Stellplätze in Form einer Tiefgarage deshalb als zu restriktiv. ▸ Außerdem regen wir an, eine Regelung zu überdenken, bei der nicht alle Stellplatznachweise, sondern nur ein bestimmter Prozentanteil (z.B. 70% der Stellplätze), als Tiefgaragen zu erbringen wären.	irdischen Stellplätzen erfolgen sowie eine platzsparende Bauart ausgewählt werden, die jedoch gestalterisch nicht das Ortsbild beeinträchtig oder eine zu große oberirdische Versiegelung zur Folge hat. Aus diesem Grund wurde für Wohnungen größer als 4 WE eine Tiefgarage festgesetzt. Aus diesem Grund wird der vorgeschlagenen Regelung für das Plangebiet nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.	festgehalten.	
		Zur Begründung: Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden nicht geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
24	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 13.03.2023	Im Bereich der Bahnhofstraße, zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Ringstraße soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung aus. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
25	Stadt Stutensee Schreiben vom 13.03.2023	Die Belange der Stadt Stutensee werden durch die Planung nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 05.03.2023	Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchten wir fristgerecht eine Stellungnahme abgeben. Aus unserer Sicht ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen auf den Grundstücken 3181 - 3178 keine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe möglich sein soll. Dies gilt insbesondere für unser Grundstück FlSt.-Nr. 3178. Während bei den anderen Grundstücken möglicherweise die bereits bestehende nach hinten angrenzende Bebauung ein Grund sein könnte keine weitere Bebauung auf den Grundstücken zuzulassen, greift dieser beim Grundstück 3178 nicht. Eine mögliche Bebauung läge nördlich vom bereits bestehenden Wohngebäude Bahnhofstraße 157/1 und würde diesbezüglich sicher keine Beeinträchtigung z.B. in Form einer Verschattung mit sich bringen. Auch sonstige Gründe, die gegen eine Bebauung auf unserem Grundstück sprechen könnten, sind für uns nicht ersichtlich. Die geforderten Abstandsflächen von 6 Metern zu unserem bestehenden Gebäude (Bahnhofstraße 159) können sicher eingehalten werden. Darüber hinaus ist der rückwärtige Bereich über einen eigenen Zugang/Zufahrt bereits erschlossen. Nach alledem eignet sich mindestens auch das Grundstück 3178 für eine Nachverdichtung. Wir bitten um entsprechende Änderung des Bebauungsplanentwurfs und Ausweitung des Baufensters auf Grundstück 3178, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße und der Straße Lohmühlwiesen wird bauplanungsrechtlich gesichert. Das Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 3178 weist aufgrund der Größe und des Zuschnitts keine optimale städtebauliche Situation für eine zweite Reihe-Bebauung auf. Auslöser auf den Verzicht auf eine Nachverdichtung in zweiter Reihe in den Teilbereichen mit den Flurstücks-Nrn. 3181 - 3178 ist jedoch die bestehende (Verkehrs-)Lärmsituation. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	