

Stadt Baden-Baden

**Bebauungsplan „Am Iffzer Weg - 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften**

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

**Sachstand**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

EXTERN	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Terranets bw, 26.11.2021	Keine Betroffenheit	<b>Kenntnisnahme</b>
Deutsche Bahn AG, 07.12.2021	<p>Die Unterlagen wurden von der DB Energie GmbH hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Anlagensituation ist die Stellungnahme der DB Energie vom 28.07.2014 zum Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ weiterhin gültig.</p> <p>Sollte sich die Leitungssituation der DB Energie GmbH ändern, werden wir gerne unsere Stellungnahme auf die dann vorliegende Situation anpassen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der DB Energie unten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>

Stellungnahme der DB Energie vom 28.7.2014	Das geplante Bebauungsgebiet liegt im Bereich der o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen. Die Leitungen verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 34 Metern (je 17m beiderseits der Trassenachse). Die Leitung ist in Ihren Planunterlagen abgebildet. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die bestehende, planfestgestellte Leitungstrasse der DB Energie wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>In Abstimmung mit den Leitungsträgern wird im Bebauungsplan das bedingte Baurecht angewendet. Danach gibt es im Bebauungsplan einen Planteil A (1. Bauabschnitt), der vom Fortbestand der bestehenden Hochspannungstrassen ausgeht und einen Planteil B (2. Bauabschnitt), der in Kraft tritt, sobald die bestehenden Hochspannungsleitungen vollständig zurückgebaut wurden. Insofern werden die Belange der DB Energie nach einer Sicherung der bestehenden Hochspannungstrasse berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Pflanzungen werden nur zugelassen, wenn sie den Belangen der Leitungsträger nicht entgegenstehen.</p>
	Übernehmen Sie bitte in den Regionalplan als Festsetzungen:	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die Anregungen 1 – 10 werden als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan übernommen. In der Festsetzung zum Leitungsrecht zum Bebauungsplan wird auf die nachrichtlichen Übernahmen verwiesen. Im Übrigen wird nachfolgend dargestellt, wie die einzelnen Aspekte in der Planung berücksichtigt werden:</p>
	1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschrieben Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Nachrichtliche Übernahme erfolgt.</p>
	2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 9 Metern zur Fundamentkante ausgesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der gewünschte Sicherheitsabstand mit Aufschüttungen / Abgrabungen von 9 m zu den Maststandorten wurde im zeichnerischen Teil berücksichtigt.</p>
	3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs-	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anfahrbarkeit der Maststandorte wird bei der Planung berücksichtigt. Die vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen (Anlage Magerwiese) steht der Anfahrbarkeit der Masten nicht entgegen, die Anfahrtsbereiche sind als öffentliche Grünfläche gesichert.</p>

	und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.	
	4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Erschließungsarbeiten werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchgeführt.
	5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.  6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen – einzuhalten.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Umsetzung der Erschließungsarbeiten erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern, um Schäden an den Hochspannungstrassen bzw. den dazu gehörigen Bauteilen zu vermeiden. Die entsprechenden Normen hierzu werden berücksichtigt.
	7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In den Festsetzungen zu Leitungsrechten wird festgesetzt, dass Pflanzungen im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig sind.
	8. Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	9. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen – elektrische und magnetische – Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.  10. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromag-	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Belang möglicher elektrischer und magnetischer Felder ist in die Abwägung eingegangen.  Hinsichtlich möglicher Feldemissionen (elektrische und magnetische Felder) wird vom Leitungsträger auf die geltenden Normen verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

	<p>netische Felder“ – 26.BImSchV vom 16. Dez. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei Weitem nicht erreicht.</p> <p>11. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.</p> <p>12. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangens ist möglich.</p> <p>13. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text (Ziffer 9-12) mit aufzunehmen.</p>	<p>Zu Messungen der elektrischen Felder wird vom Leitungsträger der bestehenden 110kV-Leitung darauf hingewiesen, dass die Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26.BImSchV vom 16. Dez. 1996 werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei Weitem nicht erreicht.</p> <p>Vom Leitungsträger wird darauf hingewiesen, dass im Einwirkungsbereich (Schutzstreifen) der Hochspannungsleitung mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten gerechnet werden muss. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangens wird als möglich eingestuft.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich Vorsorge und weist innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungstrassen keine überbaubaren Flächen aus.</p> <p>Insofern werden auch diese Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Diese Abwägung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p>14. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zu den Hochspannungsleitungen übernommen.</p>
	<p>Bitte übersenden Sie uns zu gegebener Zeit einen genehmigten Bebauungsplan zu. Wir bitten Sie ebenfalls uns die entspre-</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>

	<p>chende Bebauungsplanzeichnung zur Pflege und Aktualisierung unseres Leitungsbestandes im DGN-, DWG oder DXF-Dateiformat an o.g. E-Mail-Adresse zuzusenden. Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.</p>	
<p>Eisenbahn Bundesamt, 09.11.2021</p>	<p>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 zu Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• Das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• Die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul> <p>Aus diesem Grund sind die 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.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Betreiber der Bahnstromleitungen (DB Energie, DB Immobilien) wurden im vorliegenden Verfahren beteiligt.</p>
<p>Netze BW, 10.12.2021</p>	<p><b>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM):</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Schutzstreifenbreite für das neue Gestänge (2. Bauabschnitt) wurde inzwischen festgelegt und entsprechend im zeichnerischen Teil berücksichtigt.</p>

	<p>Solange keine Projektierungsunterlagen vorliegen und sich die neuen Schutzstreifenbreiten der geplanten Gemeinschaftsanlage nicht ablesen lassen, können wir der Planung in dieser Form nicht zustimmen.</p> <p>Die Planung des Zeichnerischen Teils „Planteil B“ vom 26.07.2021 ist zurückzustellen.</p>	
	<p>Auf Grundlage des Zeichnerischen Teils „Planteil A“ vom 26.07.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans verläuft eine 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH.</p> <p><b>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)</b></p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Planteil A“ ist unsere 110-kV-Leitungsanlage einschließlich des Schutzstreifens mit je 21,5 m rechts und links der Leitungsachse nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) dargestellt.</p> <p>Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festgesetzt.</p> <p>Die Maststandorte sind lagerichtig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.</p> <p>Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan hervor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens /der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.</p> <p>Um die nicht sinnvoll bebaubaren Flächen im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungsanlage zu nutzen, empfehlen wir die</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Für den Schutzstreifen der Leitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Flächen im Bereich des Leitungsrechts sind entweder als öffentliche Grünfläche oder Versorgungsfläche (2. Bauabschnitt) oder entsprechend der momentanen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (1.BA) festgesetzt. Insofern ist die Zugänglichkeit gesichert. Eine bauliche Nutzung der Flächen im Bereich des Sicherheitsstreifens wird in den Festsetzungen untersagt.</p>

	<p>Flächen im Schutzstreifen als öffentliche und private Grünflächen (z.B. als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft) oder als Verkehrsflächen festzusetzen. Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit uns abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.</p> <p>Eine Leitungsauskunft kann unter <a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a> eingeholt werden, um evtl. vorhandene Kabel- und Rohrleitungen der Netze BW zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Im gesamten Bebauungsplan ist der Leitungsanschieb mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b> Der zeichnerische Teil wird redaktionell entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Planteil A“ vom 26.07.2021 sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung keine Gebäude vorgesehen.</p> <p>Im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung sind öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Fuß- und Radwege sowie Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Der Darstellung der Baugrenzen können wir daher zustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Dieser Ausweisung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen.</p> <p>1. Nachstehenden Auflagen sind im textlichen Teil des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzupassen bzw. zu verfassen:</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Schutzstreifen für die 110kV-Leitung wurde als Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen. Es wird festgesetzt, dass die Flächen des Leitungsrechts von Bebauung freizuhalten sind. Die Flächen im Bereich des Schutzstreifens sind als öffentliche Grünflächen, Versorgungsflächen (Regenrückhaltebecken) oder Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.</p> <p>In der Festsetzung zum Leitungsrecht wird auf die weiteren Vorgaben verwiesen, die in die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans übernommen werden.</p> <p>Insofern werden die Anregungen berücksichtigt.</p>
	<p>1.1 Um die Standsicherheit der Masten Nr. 115 und Nr. 116 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Da im Rahmen der Festlegung des Leitungsrechts für den gesamten Schutzstreifen festgelegt wurde, dass der Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten ist, gilt dies auch für den Kreis um den Maststandort.</p> <p>Mit der DB Netze, die Eigentümer des geplanten Maststandorts im Plangebiet ist, ist eine Freihalte Fläche mit <math>r = 10\text{m}</math> um das</p>

	<p>Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen. Die Kreisfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>	<p>Zentrum des Maststandorts vereinbart. Dieser wurde im zeichnerischen Teil berücksichtigt und wird entsprechend in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen (siehe oben).</p> <p>Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Becken bereits angelegt ist, bevor der neue Mast gesetzt wird.</p>
	<p>1.2 Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli- gen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage)</p> <p>1.3 Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>1.4 Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.</p> <p>1.5 Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW. Hierauf ist in der Begründung darauf hinzuweisen. Eine uneingeschränkte Überschreitung der Baugrenzen ist daher nicht zulässig.</p> <p>1.6 Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 115 und Mast Nr. 116 beträgt 128,5 m üNN und zwischen Mast Nr. 116 und Mast Nr. 117 max. 127,5 m üNN.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anregungen werden in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des festgesetzten Leitungsrechts zu Gunsten des Versorgungsträgers wird auf diese Inhalte verwiesen.</p>



	<p>1.7 Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung). Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.</p> <p>1.8 Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>1.9 Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p>	
	<p>2. Folgende Hinweise bitten wir in den textlichen Teil des Bauungsplans mit aufzunehmen:</p> <p>2.1 Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, <a href="mailto:bauleitplanung@netze-bw.de">bauleitplanung@netze-bw.de</a></p> <p>2.2 Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.</p> <p>2.3 Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, <a href="mailto:bauleitplanung@netze-bw.de">bauleitplanung@netze-bw.de</a></p> <p>2.4 Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anregungen unter 2.1 bis 2.10 werden in die nachrichtlichen Übernahmen des Bauungsplans übernommen.</p>

	<p>2.5 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.</p> <p>2.6 Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.</p> <p>2.7 Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>2.8 Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt die Netze BW keine Haftung.</p> <p>2.9 Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des</p>	
--	---	--

	<p>Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.</p> <p>2.10 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</p> <p>Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.</p>	
	<p>Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, eine geplante Ausweisung von Wohngebieten im direkten Umfeld unserer 110-kV-Leitungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse <a href="mailto:bauleitplanung@netze-bw.de">bauleitplanung@netze-bw.de</a> zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Das Plangebiet ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planung entwickelt. Die Stadt Baden-Baden ist ein beliebter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Deshalb ist es von hohem Interesse das nun auf ca. 7,2 ha erweiterte Plangebiet zu entwickeln. Der Bedarf zur Umsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Der Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Freileitung wird von Bebauung freigehalten. Die Belange des Immissionsschutzes vor elektrischen und magnetischen Feldern wurde berücksichtigt. Da außerdem perspektivisch mit einer Trassenverlegung zu rechnen ist, soll der fortgeführt werden. Der Schutzstreifen für die neue Leitungstrasse wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in den Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>
<p>Polizeipräsidium Offenburg, 07.12.2021</p>	<p><b>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p>Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p><b>2. Stellungnahme</b> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme in diesem Plangebiet gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.</p>	
	<p><b>3. Sicher Wohnen</b> Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint. Eine altersgemischte Siedlungsstruktur ist anzustreben, da sich dies positiv auf die soziale Kontrolle auswirkt. Dies stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Durch das Zusammenführen unterschiedlicher Wohntypologien vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus und einem Bereich für seniorengerechtes Wohnen werden gute Voraussetzungen für ein altersgemischtes Quartier und die gewünschte soziale Kontrolle geschaffen.</p>
	<p><b>3.1 Infrastrukturelle Anbindung</b> Die Anbindung des Bebauungsgebietes an die örtliche Infrastruktur der Stadt ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz ist deshalb anzustreben. Die Haltestellen sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Ortskern mit Ortsverwaltung, Kirche und weiteren Versorgungseinrichtungen ist etwa 500 m entfernt. Dort befindet sich auch die nächste Bushaltestelle „Mitte Sandweier“, mit der das Gebiet an das ÖPNV – Netz der Stadt Baden-Baden angebunden ist. Weitere Haltestellen sind nicht vorgesehen.</p>
	<p><b>3.2 Bebauung und räumliche Anordnung</b></p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p>

	<p>Um ein „Mehrgenerationenwohnen“ zu ermöglichen, wäre es sinnvoll ein breites Angebot an Wohnformen und Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Dies wäre monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle.</p> <p>Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle.</p> <p>Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereiche sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.</p> <p>Die Ausbildung des geplanten Quartiersplatzes, im Zentrum Planungsgebietes, gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für diese und somit steigt die soziale Kontrolle.</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf und der darauf aufbauende Bebauungsplan schaffen ein Spektrum unterschiedlicher Wohnformen von kleinteiligen Wohnformen wie Einzel- und Doppelhaus über Hausgruppen bis hin zu Geschosswohnungsbauten und einem Bereich für seniorengerechtes Wohnen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Bei der Entwicklung der städtebaulichen Struktur (städtebaulicher Entwurf) wurde die Anregung beachtet. Die festgesetzten Baugrenzen stehen der Umsetzung einer klaren Zonierung nicht im Wege.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><b>3.3 Orientierung und Sichtbarkeit</b> Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Freiflächen sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Ebenfalls sollten die Zugänge zu den Gebäuden gut einsehbar und die Nutzungsberechtigungen klar definiert sein. Somit kann eine soziale Kontrolle stattfinden und unerwünschte Personen frühzeitig erkannt werden (z. B. Haustürgeschäfte oder Trickbetrüger usw.) Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Bei den Straßenräumen / Wegen wurde auf eine übersichtliche Führung Wert gelegt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung einer standortgerechten Beleuchtung wird so der Kriminalprävention Rechnung getragen.</p>
	<p><b>3.4 Beleuchtung</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p>

	<p>Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Straßen, Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten. Die Beleuchtungsmittel sollten so angebracht sein, dass eine Blendwirkung vermieden wird und eine Einwirkung auf die Leuchtmittel von außen zu mindestens erschwert ist.</p>	<p>Die Anregungen zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>
	<p><b>3.5 Pkw-Stellplätze</b> Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Dadurch soll die Entstehung typischer „Angsträume“ vermieden werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Da im Entwurf die geplanten ebenerdigen Stellplätze dem Straßenraum zugeordnet sind, werden „Angsträume“ vermieden.</p>
	<p><b>3.6 Freiflächen</b> Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden. Eine ungepflegte und vernachlässigte Wohnumgebung erweckt den Anschein, dass sich niemand für den Raum interessiert. Dies kann sich negativ auf das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner und Besucher auswirken. Eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen ist deshalb von zentraler Bedeutung. Der geplante Kinderspielplatz und der Quartiersplatz dienen als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen. Dies fördert den kommunikativen Verkehr und mindert damit wesentlich die Tatgelegenheiten in diesem Bereich. Auf den Freiflächen und Verbindungswegen um die geplanten Gebäude sollte ebenfalls eine gute Einsehbarkeit und Beleuchtung für die Benutzer gewährleistet sein, um das subjektive Sicherheitsgefühl zu stärken und Tatgelegenheiten zu reduzieren. Die Entstehung einer „Hinterhof“- Situation sollte vermieden werden. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollten klein gehalten werden, um die</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Anregungen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. Freiflächenplanung berücksichtigt, Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

	Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Pkt. 3.4.) ist zu achten.	
	<p><b>4. Technische Sicherung</b></p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies kostengünstiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>
	<p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Offenburg ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren <u>kostenlos und unverbindlich</u> bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p> <p><u>Kontaktadresse:</u>          Polizeipräsidium Offenburg          Referat Prävention          Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle          Am Flugplatz 2, 77656 Offenburg          Tel.: 0781 / 21 – 4515          E-Mail: <a href="mailto:offenburg.pp.praevention@polizei.bwl.de">offenburg.pp.praevention@polizei.bwl.de</a></p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>In die Begründung wird beim Planungskonzept ein Hinweis auf den Belang der Kriminalprävention und die entsprechenden Beratungsangebote der Polizei aufgenommen. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p>
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Raumordnung, 17.12.2021	Die geplante Trassenbündelung und -verlegung der westlich von Sandweier verlaufenden Hochspannungsleitungen ermöglicht eine Erweiterung des Baugebiets „Am Iffzer Weg“ in Richtung Autobahn A5. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha zugunsten weiterer Wohnbauflächen und einer Ausgleichs-/Versickerungsfläche im Süden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Grünfläche dar, es erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren. In der Bebauungsplanbegründung wurde eine Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs ergänzt. Die Ausführungen in Ziff. 5.2 erscheinen uns im Ergebnis plausibel.	<b>Kenntnisnahme.</b>

	Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung fest. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	
Vodafone BW, 10.12.2021	<p>Im Planungsbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Weitere Beteiligung erfolgt.
Stadtwerke Baden-Baden, 07.12.2021	<p>Von Seiten der Stadtwerke Baden-Baden bestehen keine Einwände, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:</p> <p><b>Bereich Versorgung:</b> Der Bereich Versorgung hat keine Einwände und bezieht sich auf die letzte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ vom 30.07.2021</p> <p><b>Bereich Entsorgung:</b> Das Gebiet ist derzeit noch nicht erschlossen; Die Erschließung ist über ein ganzheitliches Entwässerungskonzept im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes umzusetzen. Die Planung und Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sind mit den Stadtwerken Baden-Baden, TB Entsorgung abzustimmen. Die Entwässerung ist im Trennsystem abzuleiten; Hierbei ist das Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet über einen neu herzustellenden Anschlusskanal an die öffentliche Kanalisation in der Grenzstraße im Freispiegelgefälle anzubinden; Regenwasser ist unter Beachtung der fachlichen Grundlage einer Wasserhaushaltsbilanz im Erschließungsgebiet dezentral (Muldenversickerung) zu verbringen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Das Planungsbüro Zink Ingenieure hat ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt, das in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingegangen ist bzw. für das die notwendigen Flächen im Bebauungsplan gesichert wurden. Das Entwässerungskonzept wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p>



	<p>Darüber hinaus bitten wir in Anlage 2, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, auf Seite 13, unter C. Nachrichtliche Übernahmen, den zweiten Absatz der ersten Aufzählung unter der Berücksichtigung der o.g. dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu löschen:</p> <p>1. Entwässerung und Abwasserbeseitigung          (...) <del>Der Eigenbetrieb Umwelttechnik behält sich vor, im Rahmen der hydraulischen Überprüfung der bestehenden Kanalisation Einleitbeschränkungen (Rückhaltemaßnahmen) für das Erschließungsgebiet zu erlassen.</del></p> <p>Zur Klärung der o.g. Sachverhalte bitten wir Sie die Stadtwerke Baden-Baden/Abteilung Planung in weitere Planungsschritte frühzeitig einzubinden.</p> <p>Vor Beginn von Bautätigkeiten muss zwingend eine aktuelle Planauskunft bei den Stadtwerken Baden-Baden eingeholt werden (planauskunft@swbad.de).</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>D</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>          Die Abstimmung des Entwässerungssystems mit den Stadtwerken ist erfolgt. Weitere Beteiligung erfolgt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>
--	--	--

INTERN (STADT BADEN-BADEN)	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Fachbereich Planen und Bauen, Fachgebiet Bauordnung, 09.12.2021</p>	<p><b>Textliche Festsetzungen, TEIL A</b>  <b>1. Bedingtes Baurecht</b>  An der Grenze der zwei Bauabschnitte A und B grenzt die überbaubare Grundstücksfläche mehrerer Baufelder an.  Wie ist der Umgang für den Fall, dass im Bereich dieser Baufelder (Bauabschnitt A) grenzständig Gebäude zur Bauabschnittsgrenze B errichtet werden und Baulasten auf den nachbarlichen Grundstücken (Bauabschnitt B) z.B. für Abstandsflächen notwendig werden, geregelt?</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die Baugrenzen an der Schnittstelle zwischen BA. 1 und BA. 2 wurden modifiziert. Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach LBO unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.</p>
	<p><b>2. Bezugshöhe (BZH)</b>  Die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche soll maßgeblich sein. Es sind keine BZH der öffentlichen Verkehrsflächen angegeben. Auf welchem Geländeniveau werden diese hergestellt? Wir empfehlen die Bezugshöhenpunkte für die öffentlichen Verkehrsflächen anzugeben.</p>	<p><b>Die Anregung wird entsprochen:</b>  Die geplanten Straßenhöhen wurden im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
	<p><b>3. Maximalen Traufhöhe (TH)</b>  Wie soll die beschriebene rechtliche Sicherung für Doppel-, oder Reihenhäuser erfolgen? Bei der Festsetzung eines durchgehenden langen Baufensters mit zulässiger Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauweise kann u.E. daher ohne genauere planungsrechtliche Vorgaben für die „Mittelgrundstücke“ z.B. nicht per Baulast geregelt werden, an welche der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Dieses Thema sollte unbedingt rechtlich geprüft werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt:</b>  Die Festsetzungen zur Bauweise werden wie folgt ergänzt:   „Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.“   So wird sichergestellt, dass keine vereinzelt Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gebiet entstehen.</p>
	<p><b>4. Bauweise</b>  Hinweis: Im zeichnerischen Teil sind nicht in allen Baufenstern bzw. Teilbereichen Firstrichtungen eingetragen. Zum Beispiel Baufeld B an der Riedererstraße.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Die Festsetzungen zur Firstrichtung wurden inzwischen überarbeitet. Es gibt weiterhin Bereiche, wo keine Firstrichtung festgelegt wird. Dies betrifft zum einen die Bereiche, wo nur Flachdächer zulässig sind und zum anderen einen Bereich, wo aufgrund der Geometrie der Fläche aus planerischen Erwägungen keine Einschränkung der Firstrichtung vorgenommen werden soll.</p>
	<p><b>5. Überbaubare Flächen</b>  Hinweis: Da Terrassen (insbes. aus lose verlegtem Pflaster / Platten) in den Bauvorlagen selten vollständig dargestellt und</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Da die Baueingabepläne maßstäblich sind, wird davon ausgegangen, dass eine Prüfung vertretbar ist. Gleichzeitig schafft die Festsetzung einen Mehrwehrt, da dadurch Terrassen flexibler</p>

	vermasst sind, ist diese Festsetzung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ohne Nachforderung schwer zu überprüfen.	angeordnet werden können. Insofern soll die Festsetzung weiter bestehen bleiben.
	<p><b>6. Flächen für Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten:</b></p> <p>Die Baugrenzen und die überbaubaren Flächen für die Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht bzw. nicht ausreichend vermasst und können daher hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück nicht eindeutig nachvollzogen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die Bemaßung wird redaktionell ergänzt.</p>
	<p><b>7. Überdachten Nebenanlagen</b></p> <p>Werden Aufstellflächen für Abfallbehälter zum Schutz gegen direkte Sonneneinstrahlung überdacht, handelt es sich um Gebäude und um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, für die im Zeichnerischen Teil bisher keine überbaubaren Flächen in Straßen- bzw. Wegnähe festgesetzt sind. Sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?</p> <p>Wir empfehlen auch eine explizite Regelung für Wärmepumpen zu treffen oder diese mit zu benennen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Es wird folgende Anpassung der Festsetzung vorgeschlagen:</p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 (1) und §14 (2) BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einen Bruttorauminhalt von insgesamt max. 25 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradstellplätze, Einhausungen für Aufstellflächen von Abfallbehältern und Wärmepumpen.“</p>
	<p><b>8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Es werden CEF-Maßnahmen beschrieben, die das Baurecht nicht tangieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass keine Kontrollmöglichkeit und bei Verstößen gegen diese Festsetzungen als Baurechtsbehörde kein Handlungserfordernis gesehen wird und diese Fälle ggf. durch die Naturschutzbehörde bzw. das FG Stadtplanung aufzugreifen bzw. zu verfolgen sind.</p> <p>Durch Übernahme der CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan fließt die Prüfung deren Einhaltung / Umsetzung in die planungsrechtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren mit ein. Sofern hierzu gesonderte Auflagen im Baugenehmigungsbescheid bzw. Nachweise vor Erteilung der Baufreigabe erforderlich sind, sind diese in der Stellungnahme des FG Stadtplanung explizit zu benennen.</p> <p>Eine „parallele“ planungsrechtliche Prüfung durch das FG Bauordnung findet nicht statt. Zudem ist eine Prüfung aller aufgeführten Einzelheiten der CEF-Maßnahmen im Rahmen der Schlussabnahme durch die Baurechtsbehörde nicht leistbar.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden auf öffentlichen Flächen hergestellt, sind aber nicht Gegenstand privater Bauanträge. Die Herstellung wird über den Erschließungsvertrag zwischen ESB und Stadt gesichert.</p>

	<p><b>9. Pflanzung auf Privatgrundstücken</b> Es wird empfohlen eine Festsetzung aufzunehmen, dass bei Baugesuchen über 300 qm Grundstücksfläche ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In den Festsetzungen wird ergänzt, dass bei Baugesuchen über 300 qm Grundstücksfläche ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.</p>
	<p><u>Begrünung von Dächern</u> Gilt die Festsetzung zur zwingenden Dachbegrünung auch für Garagen / Carports? Wir weisen darauf hin, dass eine Dachbegrünung für Garagen / Carports i.d.R. konstruktiv aufwändig und somit kostenintensiv ist.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Bei Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Festsetzung zur Dachbegrünung) wird ergänzt, dass die Festsetzung nur für Hauptgebäude gilt.</p>
	<p><b>10. Maßnahmen zum Immissionsschutz</b> Sofern im Baugenehmigungsverfahren für den passiven Lärmschutz- und Lüftungsnachweis zusätzliche detaillierte Bauvorlagen erstellt und zur Prüfung vorgelegt werden müssen, ist in der Stellungnahme des FG Stadtplanung konkret darauf hinzuweisen. Hinweis: Es hat sich herausgestellt, dass Nachweise zum passiven Schallschutz von Bauteilen i.d.R. noch nicht bei der Einreichung des Bauantrags vorgelegt werden können, sondern erst zur Erteilung der Baufreigabe. D.h. diese Nachweise können dann erst nach Abschluss des Verfahrens und nach Erteilung der Baugenehmigung geprüft werden. Das kann evtl. zu Problemen führen, z.B., wenn zur Erfüllung dieser Festsetzungen nochmals ungeplant werden müsste und das Bauvorhaben durch das dann erforderliche Nachtragsverfahren verzögert würde. Eine Nachweisführung in Abhängigkeit von der Ausführung der angrenzenden Bebauung erscheint schwierig und bedingt die Aufstellung von neuen Schallgutachten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Nach dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung im Bebauungsplan müssen die Belange des Schallschutzes in den Bebauungsplan einfließen, um die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern. Insofern wurde im Rahmen des Verfahrens ein Schallgutachten erstellt und die dort vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p>
	<p><b>Textliche Festsetzungen, TEIL B – Örtliche Bauvorschriften</b>  <b>11. Dachformen und geneigte Dächer</b> Wir weisen darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg ab 1. Mai 2022: für Neubau von Wohngebäuden und ab 1. Januar 2023: bei grundlegender Dachsanierung 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Solarmodulen belegt sein müssen. Wer keine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder der Fassade haben möchte,</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird es für erforderlich gehalten, für geneigte Dächer entsprechend dem entwickelten städtebaulichen Entwurf die Hauptfirstrichtung festzulegen. In Bereichen, wo die angrenzende Straße in Nord-Süd Richtung verläuft, werden zwei mögliche Firstrichtungen festgelegt, so dass überall eine weitgehende Südausrichtung der Solarpaneele möglich ist.</p>

	kann alternativ auch auf Anlagen in unmittelbarer räumlicher Umgebung, etwa der Wiese vor dem Haus, setzen. Wir empfehlen die Prüfung und ggf. Anpassung der Festsetzungen dieser Satzung.	Außerdem sind überall Flachdächer zulässig, wo die Solarpaneele beliebig orientiert werden können. Die Flachdachbegrünung ist nach aktuellem Stand der Technik ebenfalls mit der „So-lapflicht“ vereinbar.
	<b>12. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen</b> Siehe Hinweis Nr. 3	<b>Kenntnisnahme:</b> Siehe Abwägung zu Hinweis 3.
	<b>13. Fassadenfarbe, Einfriedungen und Abfallbehälter</b> Gestalterische Vorgaben zu der Helligkeit der Fassadenfarbe bzw. der Ausführung von Einfriedungen sowie Abschirmung von Abfallbehältern sind in den Bauunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in der Regel nicht dargestellt / angegeben und somit eine Prüfung durch die Baurechtsbehörde nicht möglich. Durch die Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans ist die Stadtplanung für die Prüfung und Einhaltung der Festsetzung zuständig. Sollten im Rahmen des Baugesuchs nähere Angaben benötigt werden oder eine Befreiung erforderlich sein, ist dies der Baurechtsbehörde explizit durch die Stadtplanung zu benennen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Vorgaben zur Fassadenfarbe, zu Einfriedungen und auch zur Gestaltung von Aufstellflächen für Abfallbehälter sind aus städtebaulicher Sicht für das Ortsbild relevante Themen. Die entsprechenden Festsetzungen sollten deshalb beibehalten werden.
	<b>14. Werbeanlagen</b> Auch wenn bei der geplanten Größe und Nutzungsvariabilität der Gebäude im Baufeld E zum Zeitpunkt der Baueingabe vermutlich noch nicht konkret feststehen wird und wer welche Werbeflächen benötigt, sollte aufgrund der vorgenommenen Begrenzung der Werbeflächen unter Ziff. 6 ggf. ein Werbekonzept gefordert werden.	<b>Kenntnisnahme:</b> Da im Allgemeinen Wohngebiet alle Werbeanlagen mit einer An-sichtsfläche > 1 qm genehmigungspflichtig sind, ist sicherge-stellt, dass ein derartiges Konzept vorgelegt wird.  Unabhängig davon wird der erste Absatz der Festsetzung zu Werbeanlagen im Bebauungsplan wie folgt ergänzt: <i>„Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Erdgeschosszone (Bis zur Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses) angebracht werden.“</i>
	<b>15. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze</b> Aufgrund von aktuellen Beispielen, sollte definiert werden, ob Wohngruppen, ggf. auch im Hinblick auf das geplante seniorengerechte Wohnen im Bereich E, als eine Wohneinheit (WE) zu zählen sind, oder die Wohneinheiten der Wohngruppe als einzelne Wohneinheiten gezählt werden. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Senioren nicht mehr Auto-fahren und so in einer Wohngruppe (als 1 WE) der Stellplatz-bedarf von 1,5 Stellplätzen zu gering ist. Dasselbe gilt auch für Wohngruppen mit jüngeren Bewohnern.	<b>Kenntnisnahme:</b> Der festgesetzte Stellplatzschlüssel liegt bereits über dem in der LBO vorgesehenen Schlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Bei der geplanten Umsetzung eines Seniorenpflegeheims mit Wohngruppen sind die notwendigen Stellplätze entsprechend der geltenden Stellplatzverordnung vorzusehen. Insofern soll die Festsetzung in der bestehenden Form beibehalten werden.
	<b>16. Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b>

	<p>Wir empfehlen Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen zu treffen.</p> <p>U.E. sollte zumindest für den straßenseitigen Grundstücksbereich (z.B. von der Straße bis zur hinteren Baugrenze) für Doppel- und Reihenhäuser unbedingt eine zwingende Geländeaufschüttung auf Straßenniveau festgesetzt werden, da es ansonsten vorkommen kann, dass, z.B. wenn der Nachbar sein Gelände nicht anhebt, ein Bauherr aufgrund des Abstandsflächenrechts der LBO keine Grenzgarage errichten kann, die auf Straßenniveau angefahren werden kann.</p> <p>Zudem hätten bei einer einheitlichen Regelung alle Bauherren die gleichen Bedingungen und es kommt nicht darauf an, wer zuerst baut bzw. wer zuerst sein Gelände modelliert, an das sich der Nachbar dann anpassen muss.</p> <p>Es geht nicht hervor, ob das Bestandsgelände belassen werden kann/muss bzw. ob Abgrabungen auf Kellerfußbodenniveau (z.B. für die Herstellung von Terrassen u.Ä.) grundsätzlich zulässig oder ausgeschlossen sind.</p>	<p>Folgende Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:</p> <p>„Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur straßenabgewandten Baugrenze höhengleich an das Niveau der ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.</p> <p>Darüber hinaus sind in diesem Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen im funktionell notwendigen Umfang nur zulässig zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung, zur Anhebung von unterbauten Flächen, zur Herstellung barrierefreier Zugänge und zur Gestaltung der Außenspielflächen.</p> <p>Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss können Abgrabungen zugelassen werden, wenn sie nur einen untergeordneten Anteil des Freiraumes vor der Hausfront einnehmen, an der die zu belichtenden Räume angeordnet sind.“</p> <p>Durch die Festsetzungen wird hinsichtlich der Topographie ein geordnetes Erscheinungsbild gesichert. Der straßenabgewandte Gartenbereich soll von den Grundstückseigentümern in Absprache mit den Nachbarn frei gestaltet werden können. Dadurch werden auch mögliche Konflikte mit Eigentümern von angrenzenden Bestandsgrundstücken vermieden, deren Gärten ein tieferes Niveau besitzen.</p>
	<p><b>Textliche Festsetzungen, TEIL C – Nachrichtliche Übernahme</b></p> <p><b>17. Entwässerung und Abwasserbeseitigung</b> In der Begründung S. 15 unter Punkt Nr. 6.2.2 ist beschrieben, dass eine dezentrale Versickerung der Oberflächenabflüsse im Bereich der Privatgrundstücke nur in Form einer Muldenversickerung über eine belebte Bodenzone in eine Stärke von 30 cm zulässig ist. Ggf. ist zu prüfen, ob dies als Festsetzung aufgenommen werden soll.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die letzten drei Absätze von Ziff. 6.2.2 werden gestrichen. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist nicht vorgesehen, sondern die Rückhaltung und Versickerung in einem zentralen Becken.</p>
	<p><b>18. Kennzeichnung PFC-Beaufschlagungsfläche</b> Es wird auf Ziffer 10.2 der planungsrechtlichen Festsetzung verwiesen. Es gibt keinen Punkt 10.2 der Verweis sollte überprüft werden, wahrscheinlich ist hier Punkt 11.2 gemeint.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Redaktionelle Korrektur erfolgt.</p>
	<p><b>Begründung</b></p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>

	Die sich aus den Ziffern 1 – 18 dieser Stellungnahme ergebenden Änderungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich auch im Text der Begründung zu berücksichtigen. Auf eine nochmalige detaillierte Auflistung der Änderungspunkte wird hier daher verzichtet.	
	<p><b>19. Bedingtes Baurecht</b> Hier sollte auf die Auswirkungen von (realisierten und geplanten) Vorhaben in Baufeldern, welche sich an der Bauabschnittsgrenze von A und B liegen und besonders bei welchen sich die Überbaubare Grundstücksfläche erweitert, näher beschrieben und eingegangen werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt:</b> Die Baugrenzen im Grenzbereich zwischen den beiden Bauabschnitten wurde überarbeitet. Mögliche Gebäudeverbindungen im Übergangsbereich sind nicht mehr möglich. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p>
	<p><b>Zeichnerischer Teil</b> <b>20. Abstandsflächen</b> Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollten bei Ausnutzung der zulässigen festgesetzten Wand- / Trauf- / Firsthöhen die notwendigen Abstände zu den geplanten Grundstücksgrenzen gem. §§ 5 und 6 Landesbauordnung (LBO) einhalten. so dass im Baugenehmigungsverfahren keine Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften erforderlich werden.</p> <p>Abstandsflächen dürfen sich nicht gegenseitig überdecken und müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen liegen.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, da in manchen Bereichen der Abstand nicht ausreichend erscheint z.B. bei den Baufeldern B im Bereich der geplanten Wendehämmern.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten. Dies wird in der Begründung im Sinne einer Klarstellung noch ergänzt.</p> <p>Unabhängig davon wurden an einzelnen Stellen und am Übergang zwischen BA 1 und BA 2 die Baugrenzen noch angepasst.</p>
	<p><b>Allgemeine Hinweise</b> <b>Anbauverbot B500</b> Wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob das Vorhaben (Bauabschnitt 2) ggf. innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße BAB 5 liegt. Wir weisen darauf hin, dass Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbotszone der Genehmigung / Zustimmung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe bedürfen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die festgesetzten Bauflächen sind an jedem Punkt mehr als 50m von der BAB5 entfernt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.</p>
	<p><b>Feuerwehruzufahrt / Flächen für die Feuerwehr</b> Bei neuen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist darauf zu achten, dass die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrtsflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß § 2 LBOAVO i.V. mit der VwV</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Bei Erschließungsplanung wurde die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und das dreiachsige Müllfahrzeug berücksichtigt. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr innerhalb der Bauflächen (insbesondere in den Bereichen A, D und E) ist im</p>

	<p>Feuerwehrflächen berücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere die erforderlichen Abbiege- / Wenderadien von Lösch- und Drehleiterfahrzeugen und ggfs. deren Lastabtrag auf Tiefgaragendecken zu beachten.</p> <p>Jede Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können.</p> <p><b>Abfallentsorgung / Müllfahrzeug</b> Bei der Planung sind die für Müllfahrzeuge erforderlichen Abbiege- / Wenderadien, sowie ausreichend große Abstellflächen für die Müllbehälter zu berücksichtigen.</p>	<p>Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer ordnungsgemäßen Brandschutzsicherung nicht entgegen.</p>
	<p><b>Kindespielplatz</b> Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen mit jeweils mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist in unmittelbarer Nähe (d.h. in „Sicht- und Rufnähe“ zu den einzelnen Wohnungen) ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen bzw. eine hierfür bestimmte Fläche zu sichern (vgl. § 9 Abs. 2 LBO). Bei der Ermittlung der erforderlichen Größe der Spielplätze sind die Vorgaben von § 1 LBOAVO zu beachten.</p> <p>Der Spielplatz darf von den Wohnungen nur so weit entfernt sein, dass eine Beaufsichtigung der Kinder von den Wohnungen aus ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist (Sicht- und Rufweite). Die Kinder müssen den Spielplatz gefahrlos, d.h. ohne einen befahrenen Weg / einen Parkplatz überqueren zu müssen, erreichen können.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Anregungen sind im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen und betreffen die Bereiche mit Geschosswohnungsbauten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer ordnungsgemäßen Versorgung mit Spielplätzen nicht entgegen.</p>
<p>Fachbereich Planen und Bauen, Stabsstelle „Zentrale Entwicklungsplanung/Mobilität“ 22.11.2021</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Fachgebiet Forst und Natur 27.11.2021</p>	<p><b>1. Ausgleichsmaßnahmen:</b> Die externen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wurden abgestimmt und werden so akzeptiert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



	<p>Die textl. Festsetzung in Nr. 8.1 ist bzgl. des zu verwendenden Saatguts wie folgt zu formulieren:  <i>Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut oder Wiesendrusch, Herkunftsgebiet Oberrhein erfolgen.</i></p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Die vorgeschlagene Ergänzung zu Ziff. 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird übernommen.</p>
	<p>Die textl. Festsetzung 12 ordnet nur die externen Ausgleichsmaßnahmen den durch Erschließung und Bauflächen entstehenden Eingriffe zu. Verwirrend ist dabei die Bezeichnung M 1 und M 2, die eigentlich im Plan und in Nr. 8.1 den planinternen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zugeordnet ist. Richtig ist, dass sowohl die planinternen Maßnahmen M 1 und M 2 als auch die planexternen Maßnahmen I und II den Eingriffen durch Erschließung und Bauflächen zugeordnet werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Entsprechend der Bezeichnung im zeichnerischen Teil wird die Bezeichnung geändert in: Flächenkulisse planextern I und II.</p>
	<p>Nach § 15 (4) BNatSchG ist zwingend zu ergänzen, dass die Ausgleichs- und CEF- Flächen auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten sind. Die Kosten für Bereitstellung der Grundstücke, Herstellung der Flächen, Entwicklungspflege und dauerhafte Unterhaltung für 30 Jahre sind der Stadt zu erstatten. Wenn die Kostentragung nach der Kostenerstattungssatzung erfolgen soll, ist ein Aufteilungsschlüssel zwischen Erschließungsanlagen und Bauflächen festzulegen. Sinnvoll ist dafür den jeweiligen Flächenanteil zu Grund zu legen. Bei einer Kostenerstattungsregelung im Erschließungsvertrag erübrigt sich dies.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  In den Festsetzungen zu den CEF-Flächen wird ergänzt, dass die Ausgleichs- und CEF- Flächen auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten sind.</p>
	<p>2. Die textl. Festsetzungen in Nr. 8.2 zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind unter Bezugnahme auf § 21 NatGBW wie folgt zu fassen:</p> <p>Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung nach dem neuesten Stand der Technik. Zur Vermeidung einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind notwendige Straßen- und Außenbeleuchtungen nach derzeitigem Stand der Technik wie folgt auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin)</li> <li>• Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen</li> <li>• Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtgehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C)</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird weitgehend entsprochen:</b>  Die bestehende Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung wird bis auf die letzten beiden Anregungen, die im Konjunktiv formuliert sind, entsprechend angepasst.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale</li> <li>• Möglichst Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren sowie Dimmfunktionen.</li> </ul> <p>Die nicht notwendige dauerhafte Anstrahlung von Gebäuden sollte möglichst ausgeschlossen werden.</p>	
	<p>3. Aus Gründen des Artenschutzes sind aus Sicht des Naturschutzes folgende weitere Festsetzungen notwendig:</p> <p>a) Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:</p> <p>Glasflächen sind grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach neuestem Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15%). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster <math>\leq 1,5 \text{ m}^2</math> oder einer Scheibenbreite <math>\leq 50 \text{ cm}</math>, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30% nicht überschritten wird.</p> <p>Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nicht zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden. Fachliche Hinweise dazu gibt es in folgenden Broschüren: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht/Schweizerische Vogelwarte Sempach“ (<a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschuren/voegel_glas_licht_2021.pdf">https:// vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschuren/voegel_glas_licht_2021.pdf</a>), „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ der Wiener Umweltschutzgesellschaft 2019 (<a href="https://www.wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-voelanprall-muster.pdf">https://www.wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-voelanprall-muster.pdf</a>)</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Es sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad ( max. 15%) zu verwenden. Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster <math>\leq 1,5 \text{ m}^2</math> oder einer Scheibenbreite <math>\leq 50 \text{ cm}</math>, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30% nicht überschritten wird.</p> <p>Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden (siehe z.B. Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht/Schweizerische Vogelwarte Sempach“ oder „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ der Wiener Umweltschutzgesellschaft 2019“)</p>
	<p>In den Erschließungsflächen installierte Ablaufschächte zur Entwässerung sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z.B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>Pro Gebäude bzw. bei Mehrfamilienhäusern pro 20m Fassadenlänge sind zwei Nisthilfen für Fledermäuse oder Vögel fachlich geeignet einzubauen bzw. anzubringen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p>

		Auf die Festsetzung der Maßnahme wird verzichtet, da sie nicht zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich ist.
	<p>4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Zuge von Bauvorhaben:</p> <p>Für den Baubeginn der Erschließungsarbeiten in den beiden Bauabschnitten werden die jeweils notwendigen CEF-Maßnahmen beschrieben. Damit sind wir einverstanden.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
	<p>Angesichts der standörtlichen Gegebenheiten ist jedoch zu erwarten, dass sich auf den bis zu einer Bebauung als Bauerwartungsland dann brachliegenden Ackerflächen optimale Habitatbedingungen für Zauneidechsen entwickeln. Daher ist mit einem Einwandern von Tieren zu rechnen. Auch für diese gelten dann die Verbote des § 44 (1) BNatG. Wir gehen davon aus, dass bei sukzessiv realisierten Einzelbauvorhaben bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Signifikanzschwelle des Tötungsverbots noch nicht überschritten wird. Bei Vorhaben von Erschließungsträgern über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist es jedoch erforderlich, die Baugrundstücke während der Aktivitätszeit der Tiere erneut nach Vorkommen von Reptilien abzusuchen und bei einem Auftreten im Benehmen mit der UNB geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände zu ergreifen (z.B. Absammeln, Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Anlage von CEF-Habitaten auf der Baufläche etc.).</p> <p>Eine entsprechende Formulierung ist in 8.1 der textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen:</p> <p>Bei Baugrundstücken mit über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind die Grundstücke entweder durch entsprechende Absperrmaßnahmen gegen das Eindringen von Reptilien zu schützen oder müssen vor Durchführung von Baumaßnahmen während der Aktivitätszeit der Tiere erneut nach Vorkommen von Reptilien abgesehen werden. Bei einem Auftreten von Reptilien sind im Benehmen mit der UNB geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände zu ergreifen. (z.B. Absammeln, Vergrämung, Reptilienschutzzaun)</p>
	<p>5. Begrünung.</p> <p>Im Straßenraum sind bei einer Straßenlänge von etwa 1000 m nur 27 Straßenbäume vorgesehen. Das entspricht alle 40 m ein Baum. An manchen Straßen ist überhaupt keine Begrünung vorgesehen. Auch öffentliche KfZ-Stellplätze werden nicht begrünt. Sonstige Grünflächen sind in dem Bplan-Gebiet außerhalb der Ausgleichsfläche und des Spielplatzes nicht ausgewiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir aus dem Stadtklimagutachten zitieren:</p> <p>„11.2 Maßnahmen zur Reduktion der thermischen Belastung</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Im Rahmen einer stadtinternen Entscheidung wurde festgelegt, dass die im städtebaulichen Entwurf ursprünglich vorgesehene Anzahl an Straßenbäumen zu reduzieren ist. Insofern werden die Pflanzgebote im öffentlichen Raum beibehalten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, in welcher Form der Bebauungsplan die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt. Dazu gehören unter anderem Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen, die Verwendung von wasser-</p>

	<p><i>Für die Reduktion von thermischen Belastungen sollte vorrangig die Erhaltung und Gewinnung von Vegetationsflächen betrachtet werden. Die in Kapitel 11.1 aufgeführten Handlungsstrategien zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchlüftung können sich darüber hinaus ebenso positiv auswirken (z.B. durch Kalt- und Frischluftzufuhr und Abtransport der Wärme).</i></p> <p><i>Je nach Durchlüftungssituation des Siedlungsgebiets sollten folgende Handlungsstrategien zum Erhalt oder der Verbesserung der Wärmebelastung berücksichtigt werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– Vermeidung oder Minimierung von versiegelten Flächen (z.B. mittels Grünflächen, permeabler Asphalt, Grasgittersteine, Kfz-Stellflächen unter die Erde verlegen, Brunnen),</i></li> <li><i>– Vermeidung von Stein- und Schotterflächen in den Vorgärten und sonstigen privaten Grünflächen, Verschattung versiegelter Bereiche (insbesondere von Kfz-Stellflächen), Förderung kleiner auch privater Grünflächen,</i></li> </ul> <p><i>Ausreichend innerstädtische Grünflächen mit Baumbestand größer 0,5 ha, um die Klimavielfalt zu erhalten oder zu fördern, Innenhof- oder Straßenraumbepflanzungen,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– Dachbegrünung und Dächer mit heller Farbe, die die Sonnenstrahlung reflektieren („cool Roofs“) zur Reduktion der Temperatur im Dachniveau; konkurrieren evtl. mit Klimaschutzmaßnahmen, wie z.B. Solarzellen, wobei eine bessere Dämmung auch durch Dachbegrünung ebenfalls zum Klimaschutz beiträgt,</i></li> </ul> <p><i>Kombination von extensiver Dachbegrünung und Solarzellen,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– Fassadenbegrünungen (Verschattung der Wand, geringere Reflektion der Sonnenstrahlung, geringere Schallreflexion (siehe Abbildung 11-2),</i></li> <li><i>– Neubauten nach aktuellen GEG15-Standards oder besser (Reduktion der Abwärme, besseres Abkühlverhalten in den Nachtstunden als Bestand),</i></li> </ul>	<p>durchlässigen Belägen und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Schottergärten sind nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften untersagt.</p>
--	--	---

	<p>– <i>Erhaltung von Kaltluftproduktions- und Kaltlufttransportgebieten,</i></p> <p>Die Wirkung einer einzelnen Anpassungsmaßnahme führt vorerst nur lokal zu einer Verbesserung des Klimas. Erst das Zusammenwirken von mehreren Maßnahmen bewirkt einen Rückgang der städtischen Wärmeinsel. Besonders effizient sind Abschattungsmaßnahmen sowie unversiegelte Flächen, die eine Umsetzung der eingehenden Sonnenenergie in Verdunstungswärme (latenter Wärmestrom) anstatt einer Erhöhung der Temperatur (fühlbarer Wärmestrom) bewirken. Nicht zu unterschätzen sind die psychologischen Wirkungen innerstädtischer Grünbereiche, die evtl. lokalklimatisch kaum Bedeutung haben, aber die Aufenthaltsqualität positiv beeinflussen. Auch siedlungsnahen Grünflächen können die Klimavielfalt erhöhen und haben einen positiven psychologischen Einfluss. Die Aufenthaltsqualität solcher Grünflächen kann z.B. durch entsprechende Sitzgelegenheiten in Schattenbereichen erhöht werden. Siedlungsnahen Feldwege können durch die Erhöhung des Anteils von Straßenbegleitgrün (Pflanzung von schattenspendenden Bäumen) ebenfalls in Flächen mit Aufenthaltsqualität umgewandelt werden.“</p> <p>Wenn man sich das Umfeld des Plangebiets mit der Autobahn als westlicher Grenze und an Siedlungsgrün armen Stadtteil Sandweier berücksichtigt, ergibt sich in dem Baugebiet „Iffzer Weg“ die dringende Notwendigkeit, verstärkt Vorschläge der Stadtklimaanalyse aufzugreifen und eine gute Durchgrünung zu gewährleisten. Diesem Anspruch wird der Bplan u.E. nicht gerecht.</p>	
	<p>Den Grünflächen kommt auch bei der Aufgabenstellung „Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich“ eine weitere wichtige Funktion zu. Auch hierzu leistet der Bplan „Iffzer Weg“ keinen nennenswerten Beitrag. Im Umweltbericht findet sich z.B. unter Nr. 8.2.4 der Vorschlag, die Baumscheiben im Sinne einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Baugebiets mit einem artenreichen Saatgut zu begrünen (z.B. mit einer sommeranuelle Kräutermischung, Ansaat von Magerrasen auf Sand). Leider wurde in den textlichen Festsetzungen der Vorschlag nicht berücksichtigt. Gerade in der Sandlandschaft lassen sich</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In die textlichen Festsetzungen wird eine Festsetzung zur Begrünung der Baumscheiben mit artenreichem Saatgut aufgenommen.</p>

	<p>auf den Baumscheiben bei entsprechenden Substratauftrag – Sand dürfte bei den Bauarbeiten ausreichend anfallen- kleine Habitate entwickeln, die angesichts der hohen Bedeutung des Naturraums für Wildbienen wichtige Funktionen für die Biodiversität und den Biotopverbund innerhalb des Siedlungsbereichs übernehmen können.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass der Vorschlag in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen ist.</p>	
	<p>6. Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Notwendigkeit der Erschließung des Wohngebiets sehr ausführlich mit der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt und dem hohen Bedarf an Wohnraum begründet. Aus diesen Darstellungen ergibt sich die Konsequenz, neu zu erschließendes Bauland auch mit möglichst hohen Wohndichten zu bebauen. Auch aus dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit der wertvollen, nicht vermehrbaren Ressource „Boden“, ist es notwendig, keine zu lockere Bebauung anzustreben.</p> <p>Auch angesichts der wenigen noch zur Verfügung stehenden konfliktarmen Wohnbauflächen in der Stadt Baden-Baden und des übergeordneten Ziels, die immer noch zunehmende Flächenversiegelung zu begrenzen, kommt einer angemessenen hohen Wohndichte eine große Bedeutung zu. Auch das Problem der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Baugebiete und dafür notwendige Ausgleichsmaßnahmen sei hier erwähnt.</p> <p>Im FNP wurde für die Siedlungserweiterungsflächen eine mittlere Einwohnerdichte von 60 EW/ha zu Grunde gelegt. Dabei wurden auch die spezifischen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Baden-Badens berücksichtigt (neue Bauflächen am Rand der Kernstadt nicht möglich, historische Villengebiete, Lage neuer Bauflächen am Ortsrand eher ländlich geprägter Gebiete). Angesichts des Umfelds in Sandweier wäre eine Einwohnerdichte von über 60 EW/ha sicher verträglich realisierbar. Leider fehlen in den Unterlagen zur Offenlage genauer Angaben dazu, welche Einwohnerzahl mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept tatsächlich erreicht wird.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Der im Regionalplan vorgegebene Dichtezielwert von 60 EW/ha wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>

	Aus den o.g. Gründen wäre darzulegen, dass die zu erreichende Einwohnerdichte den Vorgaben des FNP entspricht und die vorgegebenen Werte erreicht werden.	
Fachgebiet Liegenschaften 22.11.2021	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes darf erst/nur dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, wenn alle am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer die Kostentragungsvereinbarung mit der darin u.a. enthaltenen Zustimmung zur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme einer Bauverpflichtung (für das/die ihnen zugeteilte/n Baugrundstück/e)</li> <li>• der gesamten Entwicklungskosten (für das/die ihnen zugeteilte/n Baugrundstück/e)</li> <li>• Abgabe von 40% ihrer Einwurfsfläche (nur falls notwendig)</li> </ul> <p>unterzeichnet haben und je eine Ausfertigung dieser Kostentragungsvereinbarungen dem Fachgebiet Liegenschaften als Nachweis vorliegt.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Fachgebiet Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz 30.11.2021	<p>Seitens des eingereichten Bebauungsplans „Am Iffzer Weg“ vom 09.11.2021, bestehen unter der Einhaltung folgend genannter Anforderungen seitens der Brandschutzdienststelle keine weiteren Bedenken.</p> <p>Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden, was 800 l/min entspricht. Der Abstand der Hydranten untereinander darf maximal 140 m betragen. Die Hydranten (Unterflurhydranten) sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen, die Standorte der Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr erforderlich sein, sind Feuerwehrflächen vorzusehen. Zu-</p>	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anregungen werden bei der Umsetzung der Erschließungsstraßen bzw. im Rahmen der Bauanträge zu den Bereichen mit Geschosswohnungsbau berücksichtigt.

	<p>fahrten und Flächen für die Feuerwehr sind gem. VwV- Feuerwehrflächen auszuführen. Fahrbahnverschwenkung (z.B. zur Verkehrsberuhigung) müssen so angelegt sein, dass der erforderliche Kurvenradius (nach DIN 14090) erhalten bleibt. Fahrbahnaufpflasterungen dürfen 10 % Steigung nicht überschreiten.</p>	
<p>Fachgebiet Straßenverkehr, 02.12.2021</p>	<p>Es wird eine Korrektur der Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen empfohlen.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollte aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkehrspolizeilichen (Unfallgefahr durch fehlende Sichtbeziehungen, Gefahren für verkehrsschwache Personen wie Senioren/Kinder)</li> <li>• als auch kriminalpräventiven (Tageswohnungseinbrüche, häusliche Gewalt, etc.) Gesichtspunkten</li> </ul> <p>in Anlehnung an die Regelungen der RASt 06 auf 0,80 m verbindlich begrenzt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Einfriedungshöhe von 0.8 m festgesetzt. Um die gewünschte Privatheit z.B. im Bereich von Terrassen herzustellen, können geeignete Pflanzungen im Bereich der Gartenflächen vorgenommen werden.</p>
<p>Fachgebiet Tiefbau 01.12.2021</p>	<p>Das FG Tiefbau war von Anfang an in die Planungen zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan eingebunden. Es fanden mehrere gemeinsame, ausführliche Besprechungen auch mit dem beauftragten Erschließungsträger sowie den beauftragten Fachplanern statt; insbesondere die dem Bebauungsplan zugrunde liegende, tiefbautechnische Planung ist im Detail mit uns abgestimmt. Aus diesen Gründen haben wir an dieser Stelle keine maßgeblichen Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Bezüglich Anlage 10 „Verkehrsgutachten“ möchten wir anmerken, dass es hilfreich gewesen wäre, wenigstens in der Zusammenfassung festzuhalten, dass der zusätzlich prognostizierte Verkehr vom vorhandenen Straßennetz einschließlich der betroffenen Einmündungen problemlos aufgenommen bzw. abge-</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>



	<p>wickelt werden kann; dies entspricht unserer Auffassung hinsichtlich des im Bericht genannten zus. Ziel- und Quellverkehrs von ca. 760 Kfz/24h.</p> <p>Redaktionell möchten wir mitteilen, dass mindestens in Anlage 2 „textl. Festsetzungen“ auf Seite 13 noch der EB Umwelttechnik genannt wird; dieser ist zwischenzeitlich in den Stadtwerken aufgegangen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Bezeichnung wird redaktionell angepasst.</p>
<p>Fachgebiet Umwelt und Arbeitsschutz, 09.12.2021</p>	<p><b>1. Naturschutzrechtliche Belange</b> Wir schließen uns der Stellungnahme von Herrn Ebert, FG Forst und Natur, vom 23.11.2021 vollumfänglich an.</p> <p><b>2. Belange Wasserrecht/ -wirtschaft, Bodenschutz, Klima und Luft</b></p> <p><u>Wasserrecht- / wirtschaft und Bodenschutz</u> Im Bebauungsplan sind die unsererseits zu vertretenden Belange hinreichend und richtig berücksichtigt.</p> <p>Folgendes ist anzumerken: a) Im Entwurf des Bebauungsplans findet der Belang des Erdmassenausgleichs gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG keine Berücksichtigung. Grundsätzlich ist anzustreben für die Erschließung des Gebietes die Höhenlage so zu wählen, dass keine Erdmassen zur Entsorgung anfallen. Erdmassen werden im Wesentlichen im Rahmen der Herstellung von Tiefgeschossen anfallen. Der Belang ist bei der Abwägung im B-Plan-Verfahren nachvollziehbar zu berücksichtigen, da ansonsten ein Abwägungsausfall vorliegt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Abwägung siehe oben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Rahmen der Festlegung der geplanten Straßenhöhen wird der Belang des Erdmassenausgleichs gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG berücksichtigt. Allerdings sind Ebenfalls die aus der Entwässerung entstehenden Zwänge sowie die Höhe der bestehenden Straßen zu berücksichtigen. Auch ist eine genaue Bilanzierung der Erdmassen nicht möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p>
	<p>b) Im Bericht von augeon vom 18.03.2021 wird eine Oberbodenmischprobe auf Grund der Analytik der Zuordnungsklasse 1.1 (Z1.1) zugeordnet. Dies wird auch in der Begründung auf der Seite 17 aufgeführt. Da es sich um eine Oberbodenprobe handelt und Oberboden in seiner Funktion als oberste Schicht in der durchwurzelbaren Bodenzone wieder zu verwenden ist, findet die VwV des Umweltministeriums für die Verwendung</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p>

	<p>von als Abfall eingestuftes Bodenmaterial vom 14.03.2007 keine Anwendung. Der Oberboden ist unter zu Grundlegung der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) als unbelastet einzustufen, ausgenommen hiervon ist der bekannte PFC-Belastungsbereich im Plangebiet.</p>	
	<p>c) Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets GWW Ottersdorf der Stadt Rastatt. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung genannten Verbote sind zu beachten. Für evtl. notwendige Befreiungen nach § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Landratsamt Rastatt zuständig.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In Ziff. 4 der nachrichtlichen Übernahmen wird auf die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet verwiesen.</p>
	<p><u>Klima:</u> Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebiets an diesem Standort. Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsräume zu erwarten. Im Hinblick auf das Stadtklima wurden im Entwurf bereits Festsetzungen getroffen, wie bspw. zur Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Hinweise: Das Plangebiet liegt in der Oberrheinebene und ist somit von großer Hitzebelastung in warmen Sommern betroffen. Die Anzahl an heißen Sommertagen und somit der Hitzestress in besiedelten Bereichen wird mit dem Klimawandel weiter zunehmen.</p> <p>Die Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2021 enthält im Kapitel 11 Handlungsstrategien für die Stadtplanung für eine klimaverträgliche Siedlungsentwicklung. Im Planbereich fehlen gut erreichbare (&lt; 250m Entfernung), öffentlich zugängliche Freiflächen mit Erholungswert und Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen (vgl. Abb. 8-18 Stadtklimaanalyse 2021).</p> <p>Die Hitzebelastung im Planbereich ist insbesondere relevant, da sensible Gruppen angesiedelt werden sollen (Seniorenwohnheim). Nicht zu unterschätzen sind auch die psychologi-</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die südwestliche Grünfläche gliedert sich in Flächen, die für artenschutzrechtliche Belange benötigt wird (Flächen M1 und M2), Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers. Auf den Flächen für die artenschutzrechtlichen Belange wird ein Lebensraum für Zauneidechsen geschaffen. Umfangreiche Baumpflanzungen stehen diesem Ziel entgegen. Die Anlage einer Feldhecke ist vorgesehen. Auch im Bereich der geplanten Entwässerungsmulden ist aus technischen Gründen keine Baumpflanzungen im großen Umfang möglich. Auch die neue Hochspannungstrasse steht der Pflanzung größerer Bäume im Bereich des Schutzstreifens entgegen.</p> <p>Im sonstigen Gebiet sind über flächige Pflanzgebote auf den Privatflächen und Einzelpflanzgeboten auf den öffentlichen Flächen Vorgaben für die Durchgrünung des Gebiets im Bebauungsplan vorhanden. Bei der Gestaltung des Quartiersplatzes und des</p>

	<p>schen Wirkungen innerstädtischer Grünflächen. Es ist zu prüfen, inwieweit auf den öffentlichen Grünflächen z.B. im südwestlichen Plangebiet, welches bislang keine Baumpflanzungen vorsieht, ein Raum mit Erholungswert und Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen entwickelt werden kann, z.B. in Form einer kleinen Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten im Schatten. Dadurch werden die Defizite in der Klimavielfalt auch für angrenzende Siedlungsbereiche minimiert.</p>	<p>Umfeldes des Seniorenheimes steht der Bebauungsplan einer intensiven Begrünung nicht entgegen.</p>
	<p>a) Für günstige klimatische Bedingungen sollten befestigte Wege/Flächen auf das nur notwendige Maß reduziert werden. Zudem sollten die Wege- und Platzflächen sowie Fassaden mit möglichst hellen Oberflächenbelägen ausgestaltet werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Wirtschaftswege wurden auf das notwendige Maß beschränkt. Die Anregung zur Verwendung helle Beläge wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Änderungen der Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.</p>
	<p>b) Zur Verbesserung der lokalklimatischen/luftthygienischen Situation wird angeregt, die Fassaden von Gebäuden mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Dies wäre u.E. insbesondere beim Seniorenwohnheim wichtig, da ältere Menschen besonders sensibel auf Hitze reagieren. Auch Baumpflanzungen auf dem geplanten Quartiersplatz vor dem Seniorenwohnheim wären u.E. sinnvoll, um die Aufenthaltsqualität zu steigern.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Pflanzung von Bäumen im Bereich des Quartiersplatzes vor dem geplanten Seniorenwohnheim und einer effektiven Eingrünung des Seniorenheimes stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>Auf eine verpflichtende Vorgabe von Fassadenbegrünung wird verzichtet, da eine solche Festsetzung eher für Fassaden mit größeren fensterlosen Fassadenabschnitten Sinn macht. Dieser Fall ist bei der geplanten Wohnbebauung mit kleinteiliger Fassadengliederung vergleichsweise selten zu erwarten.</p>
	<p>c) Der Spielplatz beim Kindergarten sollte möglichst naturnah mit ausreichend schattigen Bereichen ausgestaltet werden. Anstelle von Tartanbelägen sollten Sand- oder Rasenflächen angelegt werden. Es wird angeregt, im Bereich des Kinderspielplatzes Wasserfontänen/-spiele zu integrieren. Dies steigert die sommerliche Aufenthaltsqualität im Bereich der Freianlagen durch Reduzierung der thermischen Belastung. Idealerweise besteht im Plangebiet auch für Erwachsene die Möglichkeit, das Element Wasser zur Abkühlung nutzen zu können (z.B. auf dem Quartiersplatz)</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Anregungen zur Spielplatzgestaltung werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.</p>
	<p>d) Neupflanzungen möglichst großkroniger Bäume im Bereich der Erschließungswege und Grünanlagen; es wird ein Wurzelraumvolumen von 40 m<sup>3</sup> pro Laubbaum empfohlen. Die Bäume im Planbereich sind insbesondere bei anhaltender Trockenheit fachmännisch zu bewässern.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Einzelpflanzgebote für Bäume im öffentlichen Raum sind mit großkronigen Bäumen umzusetzen. Auf einen ausreichend großen Wurzelraum wird im Zuge der Umsetzung geachtet.</p>
	<p><b>3. Belange der Landwirtschaft</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p>

	<p>Grundsätzliches: Die Flächenumnutzungen bei Neuaufstellung und Erweiterungen von Bebauungsplänen im Bereich Sandweier schlagen sich stark in Veränderungen der agrarstrukturellen Gegebenheiten nieder, weil neben den geplanten Bauflächen insbesondere zusätzliche landwirtschaftliche Flächen für den Kiesabbau verloren gehen.</p> <p>Des Weiteren lassen sich die Flächenverluste für die Haupterwerbsbetriebe in Sandweier nicht mehr durch Zupachten aufgebender Nebenerwerbsbetriebe kompensieren. Dies bedeutet, da es sich ganz überwiegend um Pachtflächen handelt, dass weder neue Pachtflächen erworben werden können noch ein finanzieller Ausgleich durch Flächenverkauf gegeben ist. Da die Zahlungsansprüche (Direktzahlungen von der EU) aktiviert sind, haben die Landwirte bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Beihilfen zusätzlich finanzielle Einbußen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans gehen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen unwiederbringlich verloren. Ausgleichsmaßnahmen sollten daher im Bebauungsplangebiet und nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.</p> <p><u>Die Planung beansprucht Flächen mit folgenden Gegebenheiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandböden (S) mit 30 – 35 Bodenpunkten (Durchschnitt 34).</li> <li>• Die Flurstücke sind für Ackerland geeignet und werden genutzt (Getreideanbau).</li> <li>• Nach der Flurbilanz handelt es sich um Flächen Vorrangflur II: Bei der Vorrangflur II handelt es sich um "landbauwürdige" Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung bzw. um Flächen, die für den Anbau von Intensivkulturen geeignet sind, auf die der ökonomische Landbau kaum verzichten kann. Fremdnutzungen <u>sollten</u> ausgeschlossen bleiben.</li> <li>• Die Flurstücke werden von landwirtschaftlichen Betrieben aus Sandweier im Wechsel bewirtschaftet.</li> </ul>	<p>Der Bedarf für das geplante Wohnbaugebiet ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Der östliche Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 bereits als Wohnbaufläche dargestellt, der westliche Teil soll in einer parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführten Änderung des Bebauungsplans ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p> <p>Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen wurden, um die Inanspruchnahme externer Flächen zu vermeiden, soweit möglich im südwestlichen Teil des Plangebiets untergebracht. Insofern wurden auch die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung miteinbezogen.</p> <p>Allerdings sind trotzdem weitere Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich, die unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und der Eignung für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ausgewählt wurden.</p>
--	--	--

	Obwohl die Landwirtschaft wieder Flächen verliert, bestehen aus agrarstruktureller Sicht gegen die Flächeninanspruchnahme keine Bedenken, da die Flächen neben der Autobahn A5 schon überwiegend von Bebauung eingegrenzt sind und die Erweiterung zu erwarten war.	
Fachgebiet Vermessung und Geoinformation 09.12.2021	Keine Anregungen oder Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>

Karlsruhe, den 14.05.2024

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten