

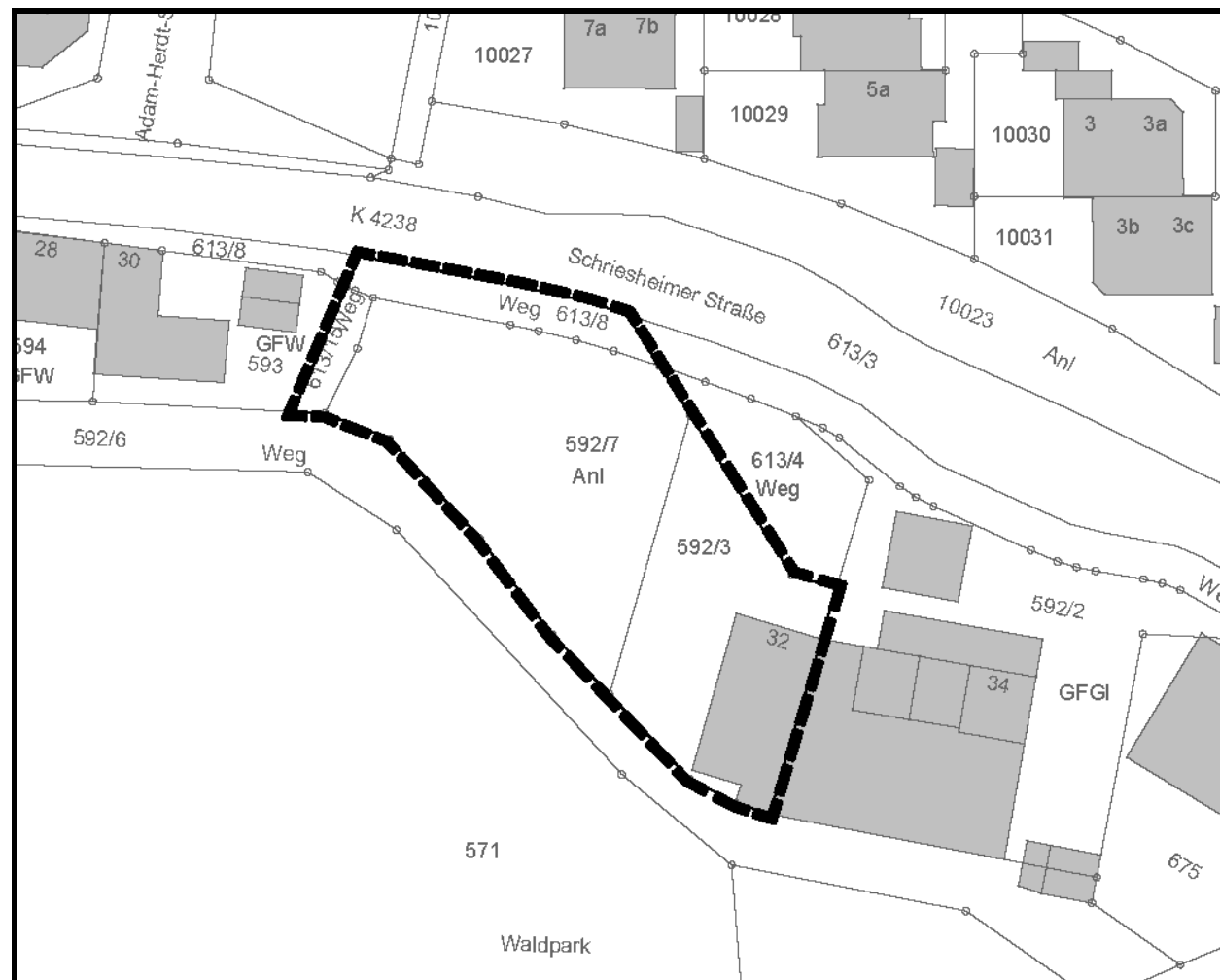
Stadt Ladenburg

Bebauungsplan

"Bellengärten I - 1. Änderung"

– Offenlage –

Synopse



20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Netze BW	3
2	Gemeinde Ilvesheim	4
3	Gemeinde Heddesheim	4
4	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	4
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	4
6	Verband Region Rhein-Neckar	4
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	4
8	Polizeipräsidium Mannheim	4
9	Gemeinde Edingen-Neckarhausen	4
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	5
11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt	5
12	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	8
13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	8
14	Unitymedia BW GmbH	8
15	Gemeinde Hirschberg	8
16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	8
17	Stadt Schriesheim	8
18	Rhein-Neckar Verkehr GmbH	9
19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	9
20	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	13
21	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt	13
22	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	13
23	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt	14
24	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	14

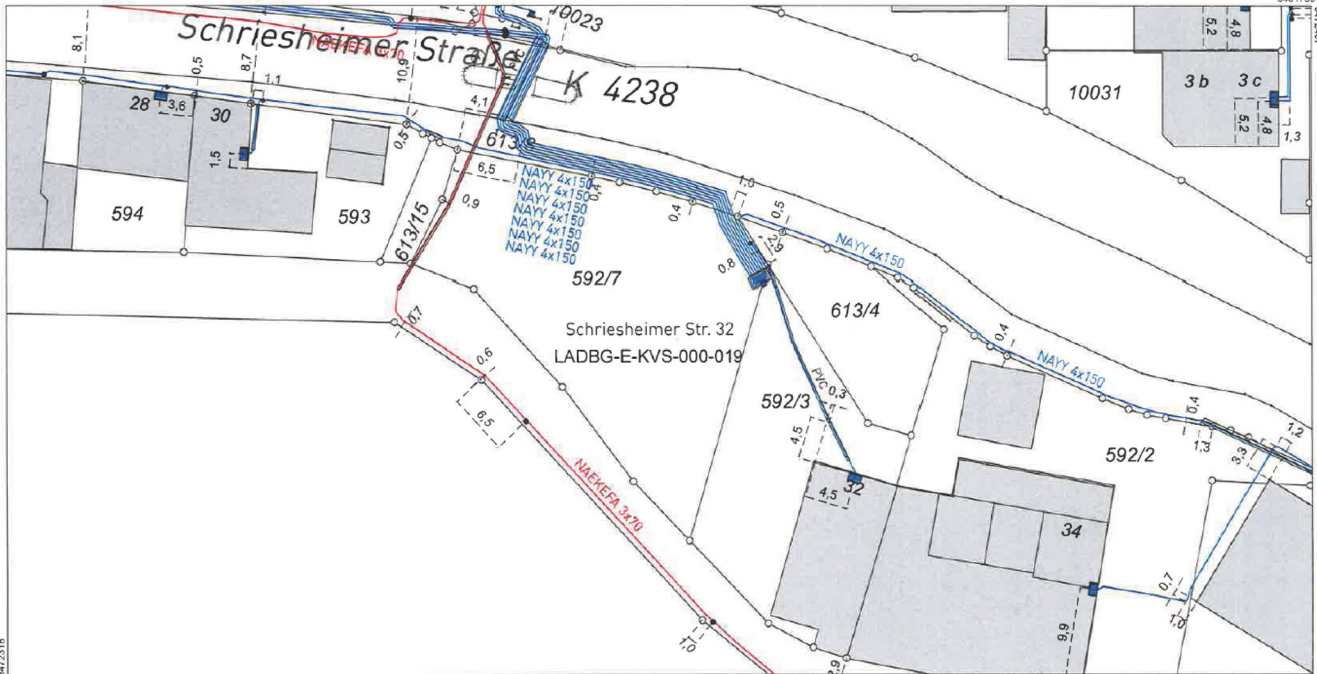
Öffentlichkeit:

1	Private Stellungnahme 1	15
---	-------------------------	----

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2019 - 15.02.2019 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.01.2019 - 15.02.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bellengärten I - 1. Änderung" der Stadt Ladenburg

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	<p>Netze BW</p> <p>Schreiben vom 07.01.2019</p>	<p>Stromversorgung</p> <p>Die Stromversorgung für den im Bebauungsplan angewiesenen Bereich kann aus unserem bestehendem 20/0,4kV-Netz erfolgen. Hierzu benötigen wir später den Leistungsbedarf der neu entstehenden Gebäude auf Flurstück 592/7 und 592/3.</p> <p>Innerhalb und außerhalb der Geltungsbereiche liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie dem in der Anlage erhaltenen Lageplan entnehmen können. Hier verweisen wir auf unsere 20kV-Leitungen (Rote Leitungen) im Bereich des Flurstücks 592/7. Eine Überbauung dieser Versorgungsleitungen ist nicht zulässig und hier wäre gegebenenfalls eine Umverlegung bzw. Umorientierung notwendig. Von heutigem Stand gehen wir davon aus, dass diese Leitungen bestehen bleiben können.</p> <p>Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Leitungsumlegungen oder Leitungsschutzmaßnahmen gegen mechanische Einwirkungen erforderlich werden, so bitten wir Sie den Bauherrn aufzufordern, diese Maßnahmen rechtzeitig mit unserer Projektierung (Herr Volker Wolf Tel.: 06222-56453; E-Mail: v.wolf@netze-bw.de) abzustimmen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel.: (07941)932-449 E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Anlage: Bestandsplan der Netze BW GmbH</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Leitungszugänge können innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg', Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Park') erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

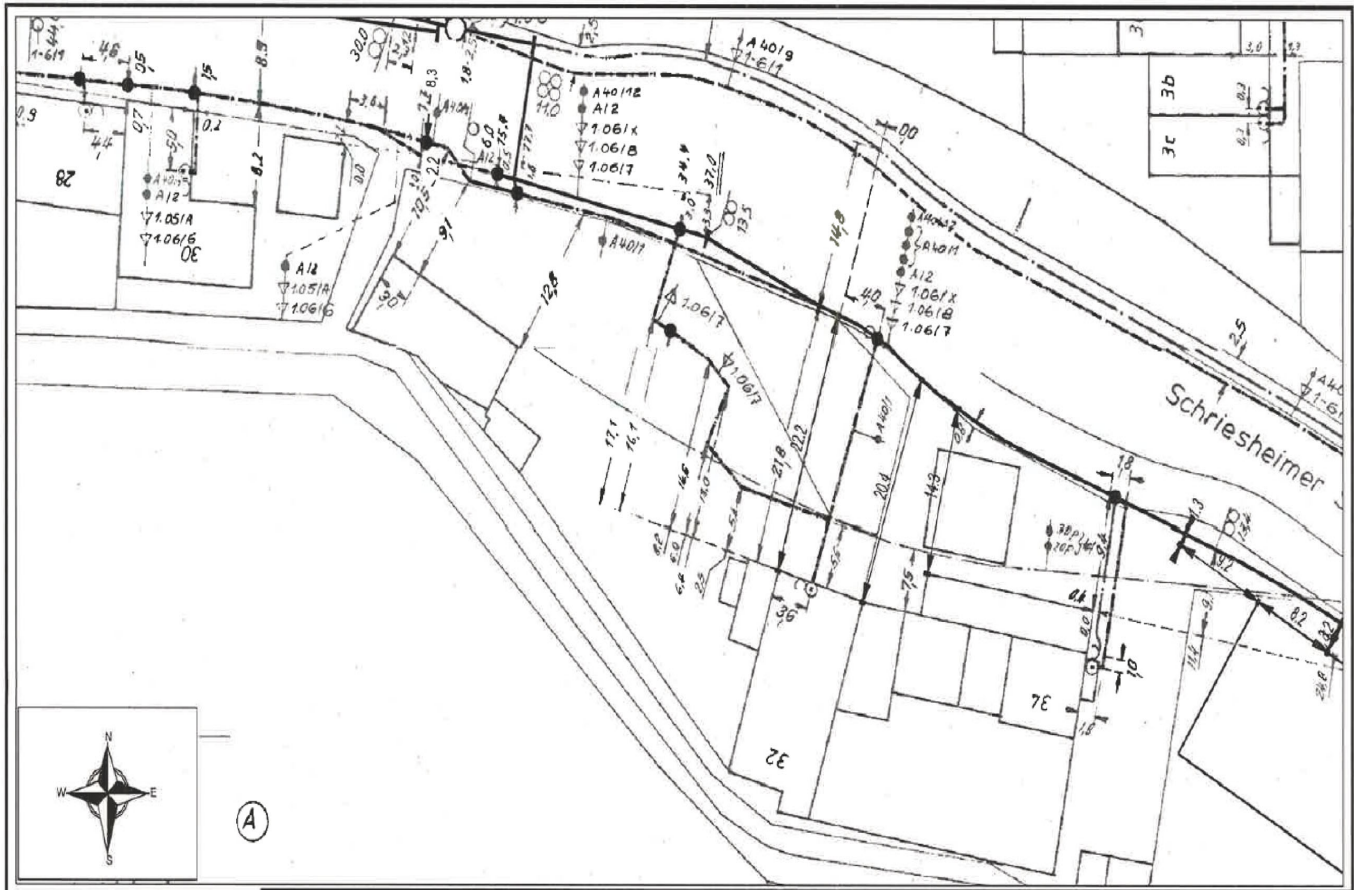
20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2	Gemeinde Ilvesheim Schreiben vom 08.01.2019	Gegen die Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Gemeinde Heddesheim Schreiben vom 08.01.2019	Seitens der Gemeinde Heddesheim werden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen, da Belange der Gemeinde Heddesheim nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Schreiben vom 08.01.2019	Sollten sich in der Folge des BBP tiefbautechnische Erschließungsmaßnahmen ergeben, so bitten wir um entsprechende Information.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 10.01.2019	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 10.01.2019	Aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden gegen dieses Vorhaben keine Einwendungen geltend gemacht. Regionalplanerische Restriktionen stehen ihm nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt Schreiben vom 11.01.2019	Von Seiten des Gesundheitsamtes sind durch die Ergebnisse der durchgeführten Gutachten keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erkennbar, wenn die entsprechende Umsetzung der erfolgten Gutachtenempfehlung durchgeführt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Bei Altlastenaufkommen ist das Wasserrechtsamt anzuhören.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserrechtsamt wurde angehört.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Polizeipräsidium Mannheim Schreiben vom 14.01.2019	Gegen die Bebauungspläne haben wir zum derzeitigen Sachstand keine verkehrspolizeilichen Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Gemeinde Edingen-Neckarhausen Schreiben vom 17.01.2019	Da Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen offensichtlich nicht berührt sind, erübrigt sich eine inhaltliche Stellungnahme. Weiterhin verzichten wir darauf, am Verfahren beteiligt zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Schreiben vom 17.01.2019</p>	<p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im Gehweg der Schriesheimer Straße und der Hausanschluss zum bestehenden Gebäude Hausnummer 32 (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikations vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich bezüglich des Rückbaus des bestehenden Gebäudes und im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
			<p>Wird zur Kenntnis genommen. Leitungszugänge können innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
11	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt</p> <p>Schreiben vom 21.01.2019</p>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Stellungnahme: Fachliche Stellungnahme</p> <p>Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziff. 5.5.1 der Begründung - Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Katalog der als allgemein zulässig bezeichneten Nutzungen - Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke - sehr stark gegenüber den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Baugebiet reduziert wurde. Es sollte daher in der Begründung eine Aussage zu dieser Einschränkung enthalten sein.</p> <p>Bei einer derart starken Einschränkung der in einem allgemeinen Wohngebiet ohne Ausnahmeregelung zulässigen Nutzungen kann jedoch eine Entwicklung ohne Nutzungsmischung eintreten mit der Folge einer Gebietswandlung in ein faktisches reines Wohngebiet.</p> <p>Bei der baurechtlichen Beurteilung von Einzelvorhaben ist folglich ein entsprechendes besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der festgesetzten Baugebietsart zu erwarten.</p> <p>Es wird daher angeregt, die gewählte große Bandbreiteneinschränkung der zulässigen Nutzungen zu überdenken und für das allgemeine Wohngebiet einen an § 4 Abs. 2 BauNVO angelehnten erweiterten Nutzungskatalog zu wählen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das WA ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Es werden weitere dem Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende soziale Nutzungsarten zugelassen. Auch eine komplette Nutzung der Fläche für Wohnen widerspricht dem Nutzungstyps des WA nicht.</p> <p>Die Reduzierung der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wird aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung gewählt, zumal auf der geringen Größe des Grundstücks nicht alle gem. § 4 BauNVO vorgesehenen Nutzungen erwünscht oder umsetzbar sind, insbesondere wenn diese mit ihnen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergehen würden. Zudem befindet sich die Lage angrenzend zu einer öffentlichen Parkanlage und ist entsprechend sensibel.</p> <p>Dennoch sollen ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden können, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Als Kriterium der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird in der Begründung verdeutlicht, dass nur Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn das daraus resultierende Verkehrsaufkommen nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führt.</p> <p>Aus diesem Grund wird auch weiterhin an der Planung festgehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>Zu Ziff. 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Grundflächenzahl:</p> <p>Die Festsetzung, wonach wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien bei der Ermittlung der Grundfläche nur hälftig auf die GRZ angerechnet werden, ist u.E. mit der Berechtigung gem. § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO nicht gedeckt, wonach im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Die Bestimmung, dass Nebenanlagen und Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, ist jedoch in Satz 1 geregelt. (vgl. Ziegler in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 57 zu § 19 BauNVO: Die Ermächtigung des Satz 3 hat nur Satz 2 zum Gegenstand Das Mitrechnen nach Satz 1 steht nicht zur Disposition").</p> <p>Insofern können Privilegien für wasserdurchlässige Befestigungen nur durch die Zulassung erhöhter Grundflächenzahlen (oberhalb des in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO genannten GRZ-Zuschlages von 50%) sowie Änderung der Kappungsgrenze von 0,8 festgelegt werden (vgl. Söfker/Bielenberg in Ernst/Zinkahn et. al. Komm. BauGB. Rn. 21 zu § 19 BauNVO: "Die Befugnis nach Satz 3 bezieht sich auf Abweichungen zu den genannten Ober- und Kappungsgrenzen. Dies kann allerdings nicht dazu führen, dass für die in Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen keine oder eine weitgehende Nichtanrechnung erfolgt. Andernfalls würde der Zweck des § 19 Abs. 4 verfehlt.").</p> <p>Es wird daher angeregt, diese Festsetzung entsprechend zu ändern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung der hälftigen Anrechnung auf die GRZ durch Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien bezieht sich eindeutig auf die Überschreitungsmöglichkeit (aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO und die Absatzgliederung).</p> <p>Durch die Festsetzung wird eine verringerte Anrechenbarkeit auf die GRZ durch eine wasserdurchlässige Ausführung angestrebt. D.h. bei max. 20 % der Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien ist eine weitere Überschreitung von 0,6 höchstens um 0,1 (auf max. 0,7) möglich. Die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 HS 2 von 0,8 wird trotz weiteren Überschreitungsmöglichkeit nicht überschritten. Die Begründung wird entsprechend formuliert.</p> <p>Die Festsetzung wird zur Klarstellung redaktionell angepasst:</p> <p>"Abweichend hiervon wird auf maximal 20% der Grundstücksfläche eine weitere Überschreitung der GRZ um die Hälfte solcher Flächen mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien mit Bewuchs (z.B. Rasengittersteine)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>zugelassen (d.h. um maximal 0,1 der Grundstücksfläche)."</p> <p>Die Festsetzung zur GRZ bleibt trotz Klarstellung substantiell im Ergebnis gleich.</p>		
		<p>Zu Ziff. 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziff. 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften -Gebäudehöhe und Dachform:</p> <p>Da in den Festsetzungen zur Gebäudehöhe eine "Oberkante Attika" aufgeführt wird, jedoch im zeichnerischen Teil nur die Dachformen Satteldach und Walmdach enthalten sind, besteht zu diesem Punkt eine gewisse Unklarheit. Hinzu kommt die Aussage in den örtlichen Bauvorschriften, dass Staffelgeschosse zulässig sind.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Kombination dieser Festsetzungen zu überprüfen und evtl. eine Aussage zu Dachform/Dachneigung von Staffelgeschossen aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Staffelgeschosse sind zulässig und können auch mit Dachneigung ausgeführt werden.</p> <p>Flachdächer sind unzulässig. Die Höhe der Attika ist dann relevant, wenn ein Dacheinschnitt am Dachrand entstehen soll, z.B. als Terrasse.</p> <p>Wenn keine Attika entsteht, ist ihre zulässige maximale Höhe, auf jeden Fall unschädlich.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>Zu Ziff. 1.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen -überbaubare Grundstücksfläche:</p> <p>Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen durch Dachüberstände ist nach dem Urteil des VGH München vom 4.4.2006-1N04/1661 (Blechschmidt in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 44 zu § 23) nicht zulässig. Die beschriebene Baugrenzenüberschreitung ist jedoch einer Zulassung gem. § 23 Abs. 3 S.2 BauNVO zugänglich.</p> <p>Insofern wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen.</p>	<p>Durch die LBO BW wird festgesetzt, dass Dachvorsprünge bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hinausreichen. Eine festgesetzte geringere Überschreitung der Baugrenzen von 0,5 m löst keine Abstandsflächenproblematik aus und ist daher unschädlich.</p> <p>Zudem befinden sich von drei Seiten umliegend öffentliche Flächen, die Baugrenze liegt nicht an der Grundstücksgrenze. An die östlich angrenzende Tankstelle kann angebaut werden oder es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.</p> <p>Die Festsetzung ist daher ausreichend definiert.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>Zu Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen -Stellplätze u.a.:</p> <p>Es wird angezweifelt, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zugänge außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden.</p> <p>"Darüber hinaus ist die betreffende Fläche abzugrenzen; der Standort muss räumlich bestimmt sein" (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 126 zu § 9).</p> <p>Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO wiederum - "wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist" - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung.</p> <p>Um einer Unwirksamkeit der Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, sie entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Aussage im Bebauungsplan zu beschränken.</p> <p>Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Flächen durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B.: "im Bauwich", "hinter der hinteren Baugrenze" etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung der beschriebenen baulichen Anlagen führen.</p>	<p>Ist keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zugänge getroffen, oder ist diese rechtsunwirksam, sind diese auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe § 23 Abs. 5 BauNVO). Faktisch ist daher die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zugänge nicht zwingend erforderlich und hat insbesondere einen klarstellenden Charakter und dient der Abgrenzung gegenüber der Zulässigkeit oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Außerdem ist die Festsetzung räumlich auf das WA bezogen und daher definiert.</p> <p>Die Festsetzung ist unschädlich und ausreichend definiert.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Schlussbemerkung:</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung nach Abschluss des Verfahrens.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
12	<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim</p> <p>Schreiben vom 30.01.2019</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Das Verbandsgebiet ist von einer hohen Siedlungsdichte bei gleichbleibend hoher Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht Einigkeit, Baugebiete sehr viel stärker als bisher im Hinblick auf ihre jeweiligen entstehenden Qualitäten zu betrachten. Insofern ist es aus Sicht der interkommunalen Flächennutzungsplanung notwendig, die vorgesehene bauliche Entwicklung vertiefend zu erfassen. Wir bitten daher darum, die voraussichtlich entstehenden Gebäudetypologien, Wohneinheiten und Grundstücksgrößen sowie deren jeweiligen Flächenanteil innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und diese Angaben in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Es soll bezahlbarer Wohnraum in Form von einer Mehrfamilienwohnhausbebauung realisiert werden.</p> <p>Da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, liegt kein konkretes Vorhaben zu Grunde. Dies ist auch nicht erforderlich.</p> <p>Auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der beabsichtigten Nutzung, ist gemäß dem derzeitigen Planungsstand, von der Umsetzung nur eines Baugrundstückes auszugehen. Wieviele Wohneinheiten konkret geplant sind, wird im Bauantragsverfahren konkretisiert. Geplant ist eine offene Bauweise, oder eine einseitig angebaute Bauweise.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert die Planung ausreichend, ohne eine künftige Entwicklung der kommunalen Fläche zu sehr einzuschränken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	
13	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt</p> <p>Schreiben vom 01.02.2019</p>	<p>Zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sind von Seiten des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
14	<p>Unitymedia BW GmbH</p> <p>Schreiben vom 01.02.2019</p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich, da keine weitere Offenlage erfolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
15	<p>Gemeinde Hirschberg</p> <p>Schreiben vom 04.02.2019</p>	<p>Die Gemeinde Hirschberg hat keine Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
16	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>Schreiben vom 05.02.2019</p>	<p>Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es handelt sich um eine Maßnahme einer geordneten Nachverdichtung im Innenbereich von Ladenburg.</p> <p>Wir äußern keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
17	<p>Stadt Schriesheim</p> <p>Schreiben vom 11.02.2019</p>	<p>Seitens der Stadt Schriesheim bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
18	Rhein-Neckar Verkehr GmbH Schreiben vom 12.02.2019	Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) hat keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt Schreiben vom 13.02.2019	1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz 1.2 Rechtsgrundlage Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § BBodSchG §§1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Grundwasserschutz/Wasserversorgung Die Stadt Ladenburg plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Bellengärten I. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "WGV Lobdengau, Ladenburg", WSG-Nr.-Amt 226.044. Das Wasserschutzgebiet ist mit Hinweis auf die bindenden Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 16.02.2015 nachrichtlich zu übernehmen. Zu den Einschränkungen durch die bestehende Rechtsverordnung zählen beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Das Verbot der Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser zur Wärme- und Kältegewinnung (§ 8, Nr. 5) ▸ Das Verbot von Erdwärmesonden (§ 8, Nr. 7) ▸ Das Verbot von Erdwärmekollektoren und thermoaktiven erdberührten Bauteilen (§ 8, Nr. 8) ▸ Bei Baumaßnahmen sind außerdem die Inhalte des beiliegenden Merkblattes "Bauen in Wasserschutzgebieten" zu beachten. 	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, der Einschränkungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets Nr. 226.044 sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Wasserversorgung:</u> Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Grundwasserschutz:</u> Das Baugebiet liegt in Zone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 226.044, das in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Das WSG wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</p> <p>Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.</p> <p>Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.</p> <p>Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen bitten wir jedoch zu beachten:</p> <p><u>Kommunalabwasser</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. 	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999. 4. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. 5. PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Gewässeraufsicht</p> <p>Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.</p> <p>Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Allerdings werden Teile des Gebiets im westlichen Bereich von einem HQ_{extrem} durch den Neckar/Kanzelbach überflutet.</p> <p>Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQ_{extrem} nicht gefordert.</p> <p>Dem Vorhaben wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt:</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. ▸ Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. ▸ Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan bereits beigefügt, dieser wurde ergänzt. Eine Kennzeichnung wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich der Planzeichnung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) keine altlastenverdächtige Flächen/Altlasten (Stand Ende 2013) verzeichnet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Anlage:</p> <p>Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren</p> <p>Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt - Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde. Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.</p> <p>Soweit Planungen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. § 24 a NatSchG; Schutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen. Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 Bau GB wird um detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses der Genehmigungsbehörde gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Anlage:</p> <p>Merkblatt "Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten"</p> <p>Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten, Zone III, III A und III B In der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt</p> <p>1. Allgemeines</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Die Baustelleneinrichtung und die eigentlichen Bauarbeiten sind so auszuführen, dass eine Verunreinigung der Oberflächengewässer und des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften verhütet wird . ▶ Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz sowie die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz der Wassergewinnungsanlage zu beachten. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind in die technischen Vorbemerkungen zu den Leistungsverzeichnissen aufzunehmen. ▶ Es dürfen nur Materialien und Baustoffe verwendet werden, die der Gütekontrolle unterliegen bzw. deren Eignung zur Verwendung in Wasserschutzgebieten nachgewiesen ist. ▶ Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises spätestens 2 Wochen im Voraus, das Ende spätestens 1 Woche nach Abschluss aller Arbeiten schriftlich anzuzeigen. ▶ Es ist eine Handlungsanweisung aufzustellen in der auf die Lage in einem Wasserschutzgebiet und auf die Gefahr einer Trinkwasserverunreinigung hingewiesen wird. Weiter ist darin zu bestimmen, wie bei einem Havariefall zu handeln ist, um eine nachteilige Einwirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser abzuwenden und an wen die entsprechenden Meldungen abzusetzen sind. ▶ Die Mitarbeiter der eingesetzten Firmen sind von der verantwortlichen Bauleitung auf die Handlungsanweisung hinzuweisen, die an gut sichtbarer und · dauernd zugänglicher Stelle auf der Baustelle angebracht werden muss. <p>2. Baustelleneinrichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Baustofflager sind bevorzugt auf befestigten Flächen einzurichten. ▶ Die Kraftstoffanlagen und Hydrauliksysteme von Baumaschinen und Fahrzeugen sind vor ihrem erstmaligen Einsatz und während des Betriebes täglich durch den/die Verantwortlichen/Verantwortliche auf Dichtigkeit zu prüfen. Undichtheiten sind unverzüglich abzustellen. ▶ Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ohne entsprechende Schutzvorkehrung gegen einen Eintrag dieser Stoffe in den Boden, ist unzulässig. Das Betanken und das Warten von Maschinen und Fahrzeugen dürfen nur auf befestigten Flächen erfolgen. ▶ Ausgetaufene wassergefährdende Flüssigkeiten sind unverzüglich zu binden, restlos aufzunehmen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Hierzu ist Ölbindemittel in ausreichender Menge bereitzuhalten. ▶ Geräte, Werkzeuge, Maschinen und Fahrzeuge, die zuvor in einer mit Schadstoffen belasteten Baustelle eingesetzt waren, müssen einer Grundreinigung unterzogen worden und frei von jeglichen Schadstoffen sein. ▶ Am Ende eines Arbeitstages, am Wochenende oder sonstigen mehrtägigen Arbeitsunterbrechungen sind Maschinen und Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren auf Flächen außerhalb des Baufeldes bevorzugt auf befestigten Flächen abzustellen. <p>3. Bauausführung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Beim Bauvorhaben darf nur unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden. Fremdmaterial ist vor dem Einbau von einem Bodengutachter auf seine Eignung und evtl. vorhandene Belastung mit Schadstoffen zu kontrollieren. Werden Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich, sind diese 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet und auf das Merkblatt wurden dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>zuvor mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Die Verwertung von Baureststoffen oder Recyclingmaterial ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Wird beim Ausheben der Baugruben verunreinigtes Erdreich festgesteilt, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen. Der verunreinigte Boden ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. <p>4. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben zu beantragen ist. Gleiches gilt für Bohrungen, die in den Grundwasserleiter eindringen. ▸ Grundwasserabsenkung und das Einbringen (Beton) und Einleiten (Grundwasser mit Trübstoffen) von Stoffen in Oberflächengewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben zu beantragen ist. Gleiches gilt für Bohrungen, die in den Grundwasserleiter eindringen. Vor Erteilung der Erlaubnis darf nicht mit Arbeiten begonnen werden, die diese Erlaubnis bedingen. 			
20	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Schreiben vom 14.02.2019	Stellungnahme: Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
21	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt Schreiben vom 14.02.2019	Grundsätzlich bestehen von Seiten des Straßenbauamts Rhein-Neckar-Kreis keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, dennoch ist zu beachten, dass vor dem geplanten Baugebiet auf der K 4238 ein Fußgängerüberweg ist und die Straßenmarkierung eine Überfahrt nicht komplett gewährleistet.	<p>Die Straßenverkehrsordnung gilt auch unabhängig vom Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist ausreichend erschlossen.</p> <p>Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Lage des der Fußgängerüberwegs oder die Straßenmarkierung geändert werden. Dies wäre nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine konkrete Erschließung wird im Bauantrag dargestellt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
22	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Schreiben vom 15.02.2019	<p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan "Bellengärten I - 1. Änderung" vorzuweisen.</p> <p>Die Steigerung der Wohnbaufläche kann dabei helfen, dringend benötigte Fachkräfte an den Standort zu binden und dadurch die Attraktivität des Standorts zu erhöhen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die vorliegende Ausweisung der Wohnbaufläche zu keinen Einschränkungen bestehender wirtschaftlicher Tätigkeiten führen darf. Die Bauleitplanung ist gegebenenfalls in einem engen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Nur so können zukünftige, potentielle Nutzungskonflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf das Schallgutachten verwiesen. Die heranrückende Wohnbebauung stellt gemäß Fachbeitrag Schall keine zusätzlichen betrieblichen Einschränkungen für die vorhandenen Gewerbeansiedlungen dar, da das Gewerbegebiet bereits hinsichtlich seiner zulässigen Emissionen eingeschränkt ist (durch Bebauungsplan und die umgebende Bebauung).</p> <p>Die nachbarschaftlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
23	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt Schreiben vom 18.02.2019	Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen wird mitgeteilt, dass seitens des Straßenverkehrsamtes des Rhein-Neckar-Kreises grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es wird empfohlen, dass für die Erschließung die bereits bestehenden Zufahrten genutzt werden und im Bebauungsplan keine zusätzlichen Zufahrten zugelassen werden sollten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist ausreichend gesichert. Die konkrete Erschließung muss aus dem Bauantrag hervorgehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
24	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Schreiben vom 26.02.2019	Der og. Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden - von einem Umweltbericht wurde daher abgesehen. Zum Artenschutz ist Folgendes zu sagen: Die auf Seite 9 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlenen Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen zum Artenschutz und zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen. Insbesondere diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen dann auch zwingend entsprechend beachtet und umgesetzt werden (gleiches gilt im Übrigen auch für die Beachtung der DIN 18920 zum Schutz der Baumreihe und der Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche bei Baumaßnahmen).	Wird zur Kenntnis genommen und innerhalb der Verwaltung zur Beachtung bei der Umsetzung von Baumaßnahmen weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Ergänzend bitten wir noch in die planungsrechtlichen Festsetzungen oder - wenn dies nicht möglich ist - in die Hinweise zum Artenschutz mit aufzunehmen, dass der Abriss von Gebäuden bzw. des bestehenden Gebäudes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zulässig ist (also ebenfalls nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).	Wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die ehemalige Regelung des § 43 NatSchG Baden-Württemberg im Zusammenhang mit Gehölzmaßnahmen abschließend in den § 39 BNatSchG übergegangen ist unter den Hinweisen zum Artenschutz ist daher "§ 43 NatSchG Baden-Württemberg" zu streichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.	

20. März 2019

Ladenburg - Bellengärten, 1.Änderung_Synopse_Entwurf.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	<p>Private Stellungnahme 1</p> <p>Schreiben vom 08.01.2019</p>	<p>Hiermit möchte ich, [...] ,Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung Bellengärten 1 (umfasst Schriesheimer Str. 32) einlegen.</p> <p>Es wird hierbei die Möglichkeit eingeräumt bis an [das] Gebäude ein Wohnhaus zu errichten. Hierbei handelt es sich um ein Gewerbegebiet, welches das Errichten eines Wohnhauses untersagt. Dies wurde uns auch die ganzen Jahre mitgeteilt, weil wir selbst das ehemalige Gelände Lowinger kaufen wollten, um dort etwas zu errichten.</p> <p>Nehmen Sie bitte meinen Widerspruch zur Kenntnis und reichen diesen weiter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes "Bellengärten I", am 27.06.1984 vom Gemeinderat Ladenburg als Satzung beschlossen und ist dort als Parkanlage dargestellt.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Bellengärten I - 1. Änderung" werden im überlagerten Bereich die bisherigen rechtsgültigen Festsetzungen der Bebauungsplans "Bellengärten I" ersetzt. Im Bebauungsplan wird statt der öffentlichen Parkanlage und des eingeschränkten Gewerbegebiets insb. ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist Ziel der kommunalen Planung und unterliegt der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine moderate Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich zugelassen werden. Auf der bisher zum Teil untergenutzten Fläche soll durch den Bebauungsplan zeitgemäße Wohnformen und bezahlbarer Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.</p> <p>An das Grundstück ist bereits beidseitig angebaut. Wird an einen östlichen Grenzbau (Tankstelle) neu angebaut, besteht die wesentliche Änderung zur offenen Bauweise in der fehlenden Längenbegrenzung, was kein Abstandsflächenthema ist. Wird nicht angebaut, ist der Grenzabstand zu beachten.</p> <p>Die heranrückende Wohnbebauung stellt gemäß Fachbeitrag Schall keine zusätzlichen betrieblichen Einschränkungen für die vorhandenen Gewerbeansiedlungen dar, da das Gewerbegebiet bereits hinsichtlich seiner zulässigen Emissionen eingeschränkt ist (durch Bebauungsplan und die umgebende Bebauung).</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse. An der Planung wird festgehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten</p>	