

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Am Talberg 18

Synopse

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Netze BW GmbH.....	2
2	Polizeipräsidium Karlsruhe.....	2
3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen.....	3
4	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisat ion.....	3
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.....	3
6	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH.....	3
7	Bürgermeisteramt Straubenhardt.....	4
8	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle.....	4
9	Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt.....	4
10	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Versorgung und Rehabilitation.....	4
11	Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister.....	5
12	Landratsamt Karlsruhe, Forstamt.....	6
13	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligungen.....	7
14	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt.....	7
15	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz.....	8
16	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiete Wasserrecht – Alllasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser – Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV.....	9
17	Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt	12

1	<p>Netze BW GmbH</p> <p>Schreiben vom 02.12.2022</p>	<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</p> <p>Inner- und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.</p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis über vorhandene Versorgungsleitungen inner- und außerhalb des Plangebietes wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
2	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe</p> <p>Schreiben vom 02.12.2022</p>	<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan „Am Talberg 18 - AWO“, Gemeinde Karlsbad – OT Spielberg, keine Bedenken oder weitere Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Schreiben vom 05.12.2022	Da das Vorhaben lediglich Gemeindestraßen tangiert, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen, haben wir keine Einwände oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisierung Schreiben vom 07.12.2022	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigegefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 13.12.2022	Östlich des bestehenden Gebäudes, einer stationären Wohn Einrichtung für Menschen mit Behinderungen, soll ein Neubau errichtet werden, insbesondere um den Anforderungen der Landesheimbauverordnung gerecht zu werden. Das Bestandsgebäude soll in einem zweiten Schritt für Tagesfördergruppen und Personal- bzw. Verwaltungsräumen umgebaut werden. Das Gebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ festgesetzt. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung ausgewiesen. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Albtal-Verkehrs- Gesellschaft mbH Schreiben vom 15.12.2022	Die AVG ist von der Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

7	Bürgermeisteramt Straubenhardt Schreiben vom 20.12.2022	Hinsichtlich der Entwurfsplanung sind die Belange der Gemeinde Straubenhardt nicht be- rührt. Aus diesem Grund werden keine Bedenken oder Anregungen abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle Schreiben vom 22.12.2022	In unserer Funktion als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung nehmen wir folgendermaßen Stellung: Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche, mit der Zweckbestimmung „Erholung“, ausgewiesen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung entspricht nicht der Darstellung des FNP. Auf Antrag der Gemeinde Karlsbad soll daher die Zweckbestimmung der Fläche – in einem Einzeländerungsverfahren des FNP – von „Erholung“ zu „Erholung, Pflege und Betreuung“ erweitert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans und das Verfahren zur Änderung des FNP werden im Parallelverfahren durchgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Karlsruhe keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Versorgung und Rehabilitation Schreiben vom 03.01.2023	Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Neubau einer besonderen Wohnform für 24 Volljährige mit Schwermehrfachbehinderungen ist sozialplanerisch mit uns abgestimmt. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Angebot im Sinne des Sozialgesetzbuches Neun - Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen (SGB IX), das in den auf Seite 5 der vorliegenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen nicht aufgeführt ist. Inwieweit sich hierdurch Auswirkungen auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergeben, kann nicht beurteilt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. In den allgemein zulässigen Nutzungen unter Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird „Leistungen oder Angebote im Sinne von SGB IX“ zusätzlich eingefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

11	<p>Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister</p> <p>Schreiben vom 03.01.2023</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.</p> <p>Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.</p> <p>Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.</p> <p>Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>§§ 3,4,15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 §2 LBOAVO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>Keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den genannten Vorgaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
----	---	---	---	------------------------------------	--

12	<p>Landratsamt Karlsruhe, Forstamt</p> <p>Schreiben vom 03.01.2023</p>	<p>Zum Vorhaben äußert die untere Forstbehörde beim Landratsamt Karlsruhe Bedenken.</p> <p>Der von der LBO nach § 4 vorgegebene Mindestabstand zum Wald von 30 m würde bei Errichtung von Gebäuden wie in der Planung dargestellt deutlich unterschritten: der mit "C" im Plan gekennzeichnete Komplex hätte lt. eigener Ermittlung aus dem Lageplan (Bemaßung zum Waldrand ist nicht enthalten) in seinem nordwestlichen Bereich einen Abstand zum Nachbarflurstück 5645 (Gemeindewald Karlsbad, Waldort 11/1e7, Flst.Grenze = Waldrand) von nur rd. 6,5 m.</p> <p>In westlicher Richtung wären es nur etwa 3,5 Meter (hier reicht der bestehende Wald auf Flst. Nr. 5644 näher an die bestehende wie auch geplante Bebauung wie im Plan dargestellt).</p> <p>Damit bestünde eine erhebliche Gefährdung für die Nutzer / Bewohner des Gebäudes durch walddtypische Gefahren wie z.B. durch Baumwurf bei Sturmereignissen. Der Festsetzung der Baugrenze wie in der Planung dargelegt kann daher aus Sicht der Unteren Forstbehörde nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorschrift des § 4 Abs. 3 LBO findet gem. S. 2 keine Anwendung, soweit die Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind. Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll also von § 4 Abs. 3 LBO abgewichen werden.</p> <p>Die Entscheidung der planenden Gemeinde zum Unterschreiten des Waldabstands muss nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. In der Abwägung muss insbesondere der Belang der Gebäudesicherheit sowie die Sicherheit der Bewohner und Mitarbeiter der Vorhabenträger entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Zu diesem Zweck ist im Durchführungsvertrag eine Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde enthalten, welche u.a. eine Waldpflegepflicht der Gemeinde innerhalb des 30 m Radius gegen Kostenerstattung durch die Vorhabenträgerin zum Gegenstand hat. Das Ziel der Baumpflegepflicht besteht in der dauerhaften Vermeidung von Gefahren durch aufstehende Bäume. Zu diesem Zweck räumt die Vorhabenträgerin der Gemeinde ein Leistungsbestimmungsrecht über die Form der durchzuführenden Waldpflege unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen und</p>		
----	--	--	---	--	--

			forstfachlichen Gesichtspunkten ein. Zudem erklärt die Vorhabenträgerin im Hinblick auf die Nichteinhaltung des Waldabstands zur besseren baulichen Ausnutzung der Vorhabenfläche, einen Haftungsverzicht für Personen und Sachschäden, die durch den Wald innerhalb des 30 m Radius entstehen.		
13	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Mobilität und Beteiligungen Schreiben vom 03.01.2023	<p>In den Planunterlagen werden keine Aussagen dazu getroffen, ob bzw. inwieweit an der vorhandenen Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll. Am Schienenhaltepunkt Spielberg (Baden), welcher sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet befindet, besteht mit den Linien S11 und S12 (Ittersbach – Hochstetten bzw. Karlsruhe) ein regelmäßiges Angebot am Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im MyShuttle-Bediengebiet Karlsbad. Mit dem flexiblen On Demand-Service bietet sich in Schwachlastzeiten (Mo – Fr abends und an Wochenenden ganztags) eine weitere Fortbewegungsmöglichkeit nach Langensteinbach, Auerbach, Mutschelbach und Spielberg sowie die Stadtbahnhaltestelle „Kleinsteinbach Bahnhof“. Ein virtueller Haltepunkt befindet sich auch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet am benachbarten Vereinsgelände.</p> <p>Nachdem den Unterlagen nicht zu entnehmen ist, dass mit dem Neubau auch eine Erweiterung der vorhandenen Plätze einhergehen soll, gehen wir davon aus, dass an der bestehenden und angemessenen Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll. In diesem Fall bestehen seitens des Sachgebietes ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Andernfalls bitten wir um eine entsprechende Rückmeldung bzw. nähere Erläuterung der Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Neubau beinhaltet keine Erweiterung der vorhandenen Plätze.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt Schreiben vom 03.01.2023	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das obenstehende Vorhaben. Agrarstrukturelle Belange sind von der Aufstellung des B-Plans nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

15	<p>Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</p> <p>Schreiben vom 03.01.2023</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Der Bebauungsplan ist naturschutzfachlich sehr gut abgearbeitet worden (FFH-Vorprüfung, Umweltbericht, Kompensationsmaßnahmen. Zum Artenschutz sollte noch konkreter dargelegt werden, wann genau im Prüfungszeitraum (April – August 2021) und bei welcher Witterung die jeweiligen Begehungen bzw. Habitatbaumkontrollen bei Vögeln, Fledermäusen und Reptilien erfolgten.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Nr. 12 müssen verbindlich umgesetzt werden und sollten daher von den Hinweisen in die schriftlichen Festsetzungen verschoben werden.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung ist während der Umsetzungsphase erforderlich.</p> <p>Es sollte ein Baustellenplan erstellt werden, der mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist.</p> <p>Weiter sind zusätzlich geeignete Maßnahmen zum Schutz der mageren Flachlandmähwiesen auf den Flst.-Nrn. 5633 – 5639 zu treffen, um Beeinträchtigungen z.B. durch Befahren oder Lagerungen zu vermeiden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben von Prüfungszeitraum und bei welcher Witterung die jeweiligen Begehungen bzw. Habitatbaumkontrollen erfolgten, wird im Artenschutzbeitrag ergänzt.</p> <p>Eine Normierbarkeit von artenschutzrechtlichen Festsetzungen gem. Nr. 12, insbesondere der Ziff. 12.3. mit der Farbe der LED-Leuchtmittel und Ziff. 12.4. mit der Unzulässigkeit von verspiegelten Glasfassaden, kann im abgeschlossenen Katalog von § 9 BauGB gegenwärtig nicht rechtssicher erfolgen. Deshalb wird die Durchsetzung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen über den Durchführungsvertrag abgesichert.</p> <p>Soweit eine ökologische Baubegleitung sowie ein Baustellenplan gefordert wird, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.</p> <p>Geeignete Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz der mageren Flachlandmähwiesen werden im Artenschutzbeitrag ergänzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
----	--	---	--	------------------------------------	--

16	<p>Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiete Wasserrecht – Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser – Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p>Schreiben vom 03.01.2023</p>	<p>Abwasser</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) gemacht.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.</p> <p>Um den Forderungen des WHGs gerecht zu werden, sollen zumindest alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in die öffentliche Kanalisation ergriffen werden.</p> <p>Gemäß Aussage des Bodengutachters Büro Kärcher lassen die Bodenverhältnisse keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers zu, deshalb ist es umso wichtiger die Bewirtschaftung / Beseitigung / Versickerung des Regenwassers frühzeitig bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Begrüßenswert ist die Gründachverpflichtung, inwieweit eine ggf. Teilversickerung über Mulden- bzw. Mulden-Rigolen machbar ist, sollte überprüft werden.</p> <p>Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfindet kann muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sollte mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Abwasser abgestimmt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den genannten Vorgaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Immissionsschutz</p> <p>Das in den Unterlagen enthaltene Lärmgutachten wurde durch die Gewerbeaufsicht geprüft und wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Laut Bebauungsplan wird das betreffende Gebiet ausgewiesen als Sondergebiet „Pflegerie und Betreuung“. Zulässige Nutzungen sind laut schriftlicher Festsetzung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Baugebiets ist geprägt durch den Sportplatz sowie das Haus Spielberg als benachbarte bereits existierende Nutzungen. Die soziale Einrichtung der Vorhabenträgerin soll vorliegend erweitert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • Stationäre Pflegeeinrichtungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen • Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen, insbesondere Tagesförderereinrichtungen zur Erbringung von Leistungen nach dem SGB XII • Jugendheim einschließlich Freizeitangeboten <p>Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Talberg 18“ vom 21.10.2022 des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein legt die im Plangebiet vorgesehene Bebauung als Mischgebiet fest.</p> <p>Die Festlegung des Mischgebietsrichtwertes halten wir nicht für geeignet, um Lärmkonflikten vorzubeugen. Ist die in dem Gebiet vorgesehene Einrichtung eine Pflegeanstalt im Sinne der 18. BImSchV, sind laut Verordnung deutlich niedrigere Lärmrichtwerte anzusetzen. Aber selbst, wenn die in dem Gebiet vorgesehene Einrichtung eine Betreuungseinrichtung ist, ist zu beachten, dass Mischgebietsgrenzwerte zwar das Wohnen ermöglichen, aber dort den Bewohnern ein geringerer Lärmschutz zugestanden wird, als denjenigen in einem Wohngebiet. Da es sich bei zu betreuenden Personen i.d.R. um Personen handelt, die in ihrem Alltag ohnehin schon eingeschränkt sind, sollten sie durch die benachbarte Lärmsituation nicht stärker beaufschlagt werden als die Bewohner in einem Wohngebiet, da dies den Betreuungserfolg konterkarieren könnte. Dies ist umso mehr zu beachten, da selbst die Mischgebietsgrenzwerte zumindest teilweise überschritten werden.</p> <p>Es sollte daher kritisch hinterfragt werden, ob die Festlegung der Immissionsrichtwerte als Mischgebiet hier ausreichend ist.</p> <p>Zudem sind im genannten Gutachten folgende Punkte aufgefallen, die unseres Erachtens weiterer Klärung oder Konkretisierung bedürfen und deshalb eine Überarbeitung des Gutachtens empfehlen lassen, auch falls an der genannten Gebietsausweisung festgehalten wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Spiele der 1. Mannschaft wurden 600 Zuschauer angesetzt, die sich jeweils seitlich des Spielfeldes verteilen (vgl. Seite 6 des Gutachtens). Wir halten es im Rahmen eines konservativen Ansatzes allerdings für angebracht, dass auch einige Zuschauer an den Stirnseiten des Spielfeldes berücksichtigt werden, da hier keine Abschirmung durch das Vereinsheim gegeben ist. • Die mittägliche Ruhezeit an Sonntagen sollte explizit berechnet werden, da über die gesamte Ruhezeit hinweg laut Gutachten ein Spiel der 2. Mannschaft stattfindet und die Ruhezeit einen eigenen Beurteilungszeitraum darstellt. Die Nichtmaßgeblichkeit wird im Gutachten lediglich vermutet (vgl. S.8f. Gutachten). • Laut Gutachten werden u.a. „aufgrund der geringen Nutzung werktags“ die Kommunikationsgeräusche durch Unterhaltungen auf der Terrasse im Außenbereich der Vereinsgaststätte für diesen Untersuchungsfall nicht berücksichtigt, weil diese nicht maßgeblich zum Sportanlagenlärm beitragen würden. Hier wäre noch zu konkretisieren, wie diese geringe Nutzung begründet wird. • Zum Sportfest des SV Spielberg wurde dort in der Vergangenheit ein Festzelt aufgestellt. Dieses Festzelt sollte noch explizit im Gutachten betrachtet werden, 	<p>Eine Unterbringung an einem anderen Standort ist nicht sinnvoll.</p> <p>Die wesentlichen Lärmimmissionen resultieren nur aus der Nutzung des Sportfelds, das nicht dauerhaft, sondern nur im Rahmen Vereinsnutzung bespielt wird.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebiets, nicht etwa eine offene Baugebietsfestsetzung sichert die beiden oben beschriebenen benachbarten Nutzungen ab. Gerade mit Rücksicht auf benachbarten Fußballplatz ist eine offene Baugebietsfestsetzung, wie z.B. ein Allgemeines Wohngebiet nicht gewünscht. Um die Erweiterung der beiden seit vielen Jahren nebeneinander unproblematisch funktionierenden Nutzungen zu sichern und zu ermöglichen, entspricht die Festsetzung als Sondergebiet der planungsrechtlichen Zielsetzung der Gemeinde, was bei der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht der Fall wäre.</p> <p>Der Gebietsfestsetzung folgend soll die soziale Nutzung im Baugebiet hinsichtlich der maßgeblichen Lärmwerte nicht den Schutz eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern eines Mischgebiets bekommen, um das Nebeneinander der beiden bestehenden Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Die Gemeinde wünscht die Sicherstellung des Bestands der bereits vorhandenen sozialen Nutzung und Sicherung des</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>insbesondere, falls dort über eine eigene Musik-Anlage Musikdarbietungen erbracht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Laut Webseite des SV Spielberg waren im Jahr 2022 beim Jugendturnier 106 Mannschaften anwesend. Wir schätzen die Zahl der anwesenden Personen daher auf über 1.000 ein. Das sollte beim Zugrundelegen der Bewertung der seltenen Ereignisse berücksichtigt werden. <p>Weiterhin sollte der Empfehlung des Gutachters zur Errichtung eines Lärmschutzwalles gefolgt werden.</p>	<p>Bestands des Sportfeldes. Beides soll nebeneinander planerisch gesichert werden. Deshalb wird den Bewohnern im Erweiterungsgebäude nicht der volle Schutzanspruch zugestanden, der sich aus ein Allgemeinen Wohngebiet ergeben würde und weist diesem daher nur den verminderten Schutzstatus, wie bei einer Mischgebietenutzung zu. Der Gesetzgeber lässt eine Wohnnutzung in Mischgebieten zu. Aus den oben genannten Gründen ist der verminderte Lärmschutz den Bewohnern zumutbar.</p> <p>Der Lärmschutz innerhalb der Gebäude ist durch die vorgesehenen Fenster als passive Lärmschutzeinrichtungen gewährleistet. Das Mindermaß an Schallschutz außerhalb Gebäudehülle ist mit Rücksicht auf die Lage und mit Rücksicht auf den Umstand, dass der Sportplatz nicht dauerhaft bespielt wird, hinzunehmen und für das Nebeneinander der beiden unterschiedlichen Nutzungen das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung unter der Zielsetzung beiden Nutzung am Standort Raum zu geben. Zudem lässt sich auf der dem Spiellärm abgewandten Gebäudeseite eine von Spiellärm weitgehend unbeeinflusste Außenbereichsnutzung auf dem Baugrundstück verwirklichen. Die für ein gesundes Wohnen innerhalb der Gebäude erforderlichen Mindeststandards werden unter Berücksichtigung der geplanten aktiven</p>		
--	--	---	---	--	--

			<p>Lärmschutzeinrichtung in jedem Fall eingehalten.</p> <p>Das Schallgutachten wird um die genannten Punkte ergänzt.</p> <p>Ein Lärmschutzwall wird in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie den zeichnerischen Teil eingefügt.</p>		
17	<p>Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt</p> <p>Schreiben vom 03.01.2023</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ festgesetzt. Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) als Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Erholung“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern. Soll der BP vor Wirksamkeit der FNP-Änderung rechtskräftig werden, muss er genehmigt werden.</p> <p>1.3 Rechtsgrundlage</p> <p>§ 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 12 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>Entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes</p> <p>Entfällt</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Zum zeichnerischen Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baugrenzen sollten noch auf die Grundstücksgrenzen vermaß werden, damit die Lage eindeutig bestimmbar ist. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplans wurde beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe durch die Gemeinde Karlsbad bereits beantragt (siehe Nr. 8).</p> <p>Zum zeichnerischen Teil:</p> <p>Die Baugrenzen werden im zeichnerischen Teil auf die Grundstücksgrenzen vermaßt.</p> <p>Die vorhandenen Nurdachhäuser im Wald befinden sich im Bereich des angrenzenden FFH-Gebiets. Der Umgriff wird so geändert, dass sich das Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs befindet.</p> <p>Im zeichnerischen Teil (Zeichenerklärung rechts oben) ist die Bezugshöhe mit 332,96 üNN = ± 0,00 angegeben. Diese Angabe entspricht der örtlichen Gegebenheit und ist realistisch. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist diese Angabe weiterhin im Plan Nr. 8 (Schnitt 1-1) enthalten. Zusätzlich wird im zeichnerischen Teil diese</p>		

		<ul style="list-style-type: none"> - Was ist mit Gebäude im angrenzenden Wald? Ein Gebäude liegt zumindest in Teilen im Geltungsbereich des B-Planes. Hier sollte überlegt werden, ob es Sinn macht die vorhandenen Gebäude mit in einen B-Plan aufzunehmen. - Bei der BZH=0,00 m ü NN handelt es sich um eine Fehlangebe. Karlsbad liegt offensichtlich nicht auf Meereshöhe. Da diese Angaben für die Berechnung der Höhen maßgeblich sind, muss hier eine realistische Angabe erfolgen. - GRZ mit in Nutzungsschablone aufnehmen - Wende-/Warteplatz-Flächen liegen außerhalb der Baufenster - Baugrenzenüberschreitung an der südöstlichen Ecke des Teilbereich C? <p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problem mit BZH siehe oben - Bei den Höhen sollte die BZH klar als unterer Bezugspunkt benannt werden. - Wir empfehlen für die Höhen absolute Werte als Höhe über NN anzugeben. - zu Nr. 5: Die hier angedachte Unterschreitung der Abstandsfläche im Bereich B ist zu unbestimmt. Faktor? - zu Nr. 6: Regelung zu Wende-/Warteplatz-Flächen mit aufnehmen - zu Nr. 7: Diese Regelung schließt alle nicht aufgeführten Nebenanlagen außerhalb des Baufensters sinngemäß aus. Ist dies sinnvoll? Nebenanlagen sind auf dem Grundstück bereits außerhalb vorhanden. <p>Zu den Bauplänen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist die geplante Höhe mit dunkelgrauem Gebäudeteil (Ansichten) von textlicher Regelung gedeckt? <p>Eine weitere Stellungnahme behalten wir uns nach Ergänzung der Planunterlagen im weiteren Verfahren vor.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden nicht geäußert.</p>	<p>Angabe in der Nutzungsschablone aufgenommen.</p> <p>Die GRZ wird in die Nutzungsschablone aufgenommen.</p> <p>Wende-/Warteplatzflächen erhalten ein Baufenster.</p> <p>An der südöstlichen Ecke des Teilbereich C befindet sich ein Weg (Nebenanlage). Das Gebäude ragt nicht über die definierte Baugrenze.</p> <p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Bezugshöhe siehe zeichnerischer Teil.</p> <p>Bezugshöhe siehe zeichnerischer Teil.</p> <p>Die Bezugshöhe ist mittels Höhenangabe über NN exakt definiert. Zusätzlich wird im zeichnerischen Teil die Höhenangabe über NN in der Nutzungsschablone aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung zur Abstandsfläche wird im schriftlichen Teil folgendermaßen konkretisiert: Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 1,00m nicht unterschreiten.</p> <p>Die Regelung zu Nr. 6 wird wie folgt umformuliert: Ebenerdige PKW-Stellplätze sowie Wende- und Warteplatzflächen für PKW sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. PKW-Stellplätze dürfen auch als Carports ausgeführt werden, jedoch nur mit Flachdach und</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Dachbegrünung. Garagen sind unzulässig.</p> <p>Die Regelung zu Nr. 7 wird wie folgt umformuliert: Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig sind.</p> <p>Zu den Bauplänen:</p> <p>Die geplante Höhe mit dunkelgrauem Gebäudeteil (Gebäudetechnik) ist von textlicher Regelung mittels Angabe von Gebäudehöhe gedeckt.</p>		
--	--	--	---	--	--

Karlsruhe, 18. April 2023