

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße“ in Neuthard

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 01.10.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Kreisbrandmeister</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. ▪ Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. ▪ Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. ▪ Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. ▪ Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. ▪ Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. ▪ Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. ▪ Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. ▪ Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. ▪ Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 	<p>Die Löschwasserversorgung sowie ausreichend dimensionierte Feuerwehraufstellflächen werden im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung sichergestellt.</p>

<p>Gesundheitsamt Nach Durchsicht der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Planung, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Emission und Immission, Wasser und Abwasser eingehalten werden.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser <u>Altlasten & Bodenschutz</u> Auf den Flurstücken 2344 und 2345 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Elektrounternehmen Krieger vermerkt. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Die aktuelle Bewertung „Belassen – Entsorgungsrelevanz“ bedeutet das nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Aushub ausgegangen werden kann.</p> <p><u>Abwasser</u> Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert 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>Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in Wohngebieten erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>Die Versickerung ist generell oberirdisch, in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone, vorzunehmen. Wenn für eine Versickerung über die belebte Bodenzone nachweislich nicht ausreichend Grünfläche zur Verfügung steht, kommt alternativ eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit zugelassener Substratfüllung infrage.</p>	<p>Die Anmerkung zu möglichen Bodenverunreinigungen auf den Flurstücken 2344 und 2345 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Darstellung im zeichnerischen Teil sowie ein Hinweis im Textteil.</p> <p>Für das Plangebiet wurde noch keine Entwässerungskonzeption erstellt. Es wird angestrebt, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser zu großen Teilen zu versickern. Nur wenn eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch Dachbegrünungen erfolgt zusätzlich eine Pufferung von Oberflächenwasser.</p> <p>Die Entwässerungskonzeption wird mit den zuständigen Behörden (Landratsamt, Abwasserzweckverband) abgestimmt.</p>

<p>Die Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor Durchführung des Vorhabens mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Das Landratsamt entscheidet über die Notwendigkeit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter zu beantragen.</p> <p>Es sollte im Vorfeld geprüft sein ob ein ausreichend großer Flurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.</p>	
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes sind in den vorgelegten Unterlagen beschrieben und plausibel.</p> <p>Auch bei Vorhaben im Innenbereich im beschleunigten Verfahren sind jedoch artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Unter Ziff. 8.1 ist dargestellt, dass das Plangebiet zwar nur eine geringe Lebensraumvielfalt aufweist, dennoch eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten (insbesondere Reptilien) nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund erfolgt noch eine Begehung durch einen Biologen, um Habitatpotentiale zu ermitteln. Diese Vorgehensweise wird seitens der Naturschutzbehörde begrüßt, da auch unserer Erfahrung nach in innerörtlichen Bereichen durchaus mit Arten wie z.B. Reptilien gerechnet werden muss. Die Naturschutzbehörde bittet daher um weitere Beteiligung, sobald das Ergebnis der Begehung durch den Biologen feststeht. In diesem Zuge bitten wir auch um Übermittlung der Begehungsdetails (z.B. Zeitpunkt, Häufigkeit, Witterungsverhältnisse).</p>	<p>Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt. Ergebnisse werden im Bebauungsplan ergänzt. Empfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Baurechtsamt Das Satzungsblatt ist noch zu erstellen. <u>Zum zeichnerischen Teil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ -Wir regen an, in der Legende den Einschrieb WD wegzulassen, da kein Walmdach zulässig ist. 	<p>Die Legende wird berichtigt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Zulässige Dachform in der Legende sollte als Beispiel aufgeführt werden. <p>Zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die neueste Fassung der LBO: LBO Vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) ▪ Zu 8.2: die Rechtsgrundlage ist § 13 a Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB 	<p>Die Rechtsgrundlagen werden korrigiert.</p>
<p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Immissionschutz- und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Löschwasserversorgung sowie die Ausweisung ausreichend groß dimensionierter Feuerwehraufstellflächen ist im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung zu gewährleisten. ▪ Die Entwässerungskonzeption ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. ▪ Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, Ergebnisse werden im Bebauungsplan ergänzt. ▪ Redaktionelle Anpassungen. 	

2 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 23.09.2019	Behandlung/Abwägung
<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>Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf der neu hinzukommenden Wohneinheiten bekannt ist. Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Netze BW wird in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>

<p>Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</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: Postfach 13 49; 74603 Öhringen; E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500 und 1:2500.</p>	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netze BW wird in die Erschließungsplanung eingebunden. 	

3 Netze-Gesellschaft Südwest

Stellungnahme vom 29.08.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-NordBnetze-bw.de</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzu beziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Über eine Gasversorgung wurde noch nicht entschieden. Die Netze-Gesellschaft Südwest wird in die Erschließungsplanung ggf. eingebunden.</p>

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleiben unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Beschlussvorschlag

- Die Netze-Gesellschaft Südwest wird in die Erschließungsplanung ggf. eingebunden.

4 Unitymedia BW GmbH

Stellungnahme vom 24.09.2019	Behandlung/Abwägung
<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 weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Breitbandversorgung des Plangebietes wird angestrebt. Vodafone GmbH wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vodafone GmbH wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden. 	

5 Abwasserzweckverband Kammerforst

Stellungnahme vom 19.09.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Der Bebauungsplan „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße“ liegt in der Fassung des Entwurfs vom 02.08.2019 vor und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan liegt im Verwaltungsbereich des AZV Kammerforst bzw. der Zentralkläranlage Kammerforst über die u. a. die Abwässer der Gemeinde gereinigt werden. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Büchenauer Straße und im Süden von der Jahnstraße tangiert.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Grenzen der Gesamteinzugsgebietsfläche von der Regeentlastungsanlage RE- VII. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,46 ha. Der an der Büchenauer Straße liegende westliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit durch eine historische und inzwischen stillgelegte gewerbliche Anlage bebaut. Der an der Jahnstraße liegende südliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und fungiert als Parkplatz. Im FNP liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb</p>	<p>Die Anmerkungen zur Abführung von anfallendem Abwasser werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde noch keine Entwässerungskonzeption erstellt. Es wird angestrebt, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser zu großen Teilen zu versickern. Nur wenn eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch Dachbegrünungen erfolgt zusätzlich eine Pufferung von Oberflächenwasser. Insgesamt ist somit von einer Entlastung der Kanalisation auszugehen, da auch der bisher unbebaute Bereich an der Jahnstraße zu erheblichen Teilen bereits verdichtet ist.</p>

einer Wohngebietsfläche. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen (Wohnräume), die über private Stichstraßen verkehrlich erschlossen werden, vor.

Im bestehenden Regenwasserbehandlungskonzept (RWBK) wurden die Flächen als bestehendes Wohngebiet im Mischsystem mit direkter Ableitung zur Regenentlastungsanlage RE-VII mit einem Abflussbeiwert von $\Psi = 0,47$ berücksichtigt.

Der Abwasserzweckverband berücksichtigt in der Regel neue Flächenausweisungen immer als modifiziertes System. Da es sich hier jedoch um eine kleine, bestehende, bereits überwiegend bebaute Fläche handelt und es sich, wie die Bezeichnung des Bebauungsplans bereits vermittelt, um eine Nachverdichtung handelt, wird davon ausgegangen, dass die Fläche unverändert im Mischsystem entwässert wird.

Der Bebauungsplans BP „Auf das Dorf – Änderung Nachverdichtung Büchenauer Straße / Jahnstraße“ enthält keine Angaben zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers. Es ergibt sich bei einem angenommenen mittleren Abflussbeiwert von $\Psi = 0,60$ zur Ermittlung der abflussrelevanten Fläche des Geltungsbereichs gegenüber den Ansätzen des RW-Konzepts eine um rund $A_{red} = +0,060$ ha vergrößerte abflussrelevante Fläche A_{red} :

B-Plan $A_{red,angenommen} = A_{ges} * \Psi = 0,46 \text{ ha} \times 0,60 = +0,276 \text{ ha}$
 RW-Konzeption $A_{red} = A_{ges} * \Psi = 0,46 \text{ ha} \times 0,47 = +0,216 \text{ ha}$
 delta $A_{red} = 0,276 \text{ ha} - 0,216 \text{ ha} \sim +0,060 \text{ ha}$

Die vergrößerte Fläche entspricht einer prozentualen Veränderung im Einzugsgebiet der Regenentlastungsanlage RE-VII von:

Veränderung in Prozent $A_{red} \text{ RE-VII} = [(42,74 \text{ ha} + 0,060 \text{ ha}) / 42,74 \text{ ha} - 1] * 100 = + 0,14 \%$

Der Abgleich mit den bisherigen Berechnungsergebnissen zum RWBK lässt die Aussage zu, dass diese Flächenveränderung im Einzugsgebiet der Regenentlastungsanlage RE-VII keine relevante Änderung beim derzeit aufgestellten RWBK bewirkt. Auf die Ermittlung der Auswirkung auf die Beteiligungsquoten kann verzichtet werden, da diese Verschiebung keine Auswirkung auf die in der Verbandssatzung festgelegten Beteiligungsquoten der Verbandsmitglieder bewirkt (siehe BP Kälberweide).

Die Belange des AZV Kammerforst als öffentlicher Träger hinsichtlich der Entwässerungseinzugsgebietsflächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert.

Der AZV Kammerforst berücksichtigt neu ausgewiesene Flächen i. d. R. grundsätzlich mindestens im modifizierten System. Die Erschließung der Flächen im reinen Mischsystem ist i. d. R. nicht vorgesehen. Im vorliegenden Fall wird von der Regel abgewichen, da es sich um eine kleine, bereits bestehende, bebaute Fläche handelt, welche verdichtet werden soll und zudem bereits im Mischsystem erschlossen ist.

Der AZ-Verband kann jedoch daraufhin weisen, dass der südliche noch unbebaute Teilbereich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben entwässerungstechnisch im modifizierten System zu erschließen ist.

Beschlussvorschlag

- Eine Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.
- Eine weitgehende Versickerung von Oberflächenwasser wird angestrebt.

6 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 02.09.2019	Behandlung/Abwägung
Die Stadt Bruchsal hat keine Anregungen oder Bedenken zum o.g. B-Planverfahren.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

7 Gemeinde Forst

Stellungnahme vom 29.08.2019	Behandlung/Abwägung
Durch das Vorhaben werden die Belange der Gemeinde Forst nicht beeinträchtigt. Eigene Planungen oder Maßnahmen, die für die Planung von Bedeutung sein können, bestehen nicht.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

8 Gemeinde Graben-Neudorf

Stellungnahme vom 04.09.2019	Behandlung/Abwägung
Die Belange der Stadt Stutensee werden durch die Planung nicht berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

9 Stadt Stutensee

Stellungnahme vom 28.08.2019	Behandlung/Abwägung
<p>wir bedanken uns für Beteiligung im Verfahren und teilen mit, dass die Planung Belange der Gemeinde Graben-Neudorf nicht berührt. Wir selbst haben keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im obigen Plangebiet von Bedeutung sein können. Wir haben keine Informationen, welche für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

10 Bürgerinitiative Nachverdichtung

Stellungnahme vom 15.10.2019	Behandlung/Abwägung
<p>die Bürgerinitiative „Nachverdichtung“ hat sich in mehreren Sitzungen mit den Änderungen des Bebauungsplanes „Auf das Dorf“ in Neuthard in der Fassung 1995 und der hierzu geplanten Nachverdichtung „Büchenauer Straße/Jahnstraße“ befasst.</p> <p>Die Bürgerinitiative und die in den beigefügten Unterstützungslisten aufgeführten Bürgerinnen und Eigentümer machen gem. § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen gegen die geplanten Änderungen geltend und bringen Anregungen vor. Siehe hierzu die folgende Stellungnahme.</p>	<p>Hinweis: Die Stellungnahme nimmt Bezug auf das Bebauungskonzept bzw. den Bebauungsplanentwurf von August 2019.</p>

<p>Wir möchten auf unsere Forderungen unter Buchstabe g) besonders hinweisen. Die Erledigung dieses Punktes erwarten wir bis zum 31.10.2019. Fettdrucke in den weiteren Seiten sind zur besonderen Hervorhebung erfolgt.</p>	
<p>Die Unterzeichner machen die nachfolgend formulierten Bedenken und Anregungen mit den Zielen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Begrenzung der Nachverdichtung b) Begrenzung der Gebäudehöhen c) Keine Nutzungsausdehnung bis zu 3 Baureihen d) Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen e) Erweiterung der Stellplatzverdichtung f) Sonstige Hinweise g) Offenlage der in nichtöffentlicher Sitzung am 21.05.2019 beratenen Punkte und Alternativplanungen h) Schutzgüter i) Formal neuer Aufstellungsbeschluss <p>geltend:</p>	
<p>a) Begrenzung der Nachverdichtung Der gültige Bebauungsplan aus 1995 hatte die Nachverdichtung für ca. 7 unbebaute- und 5 Eckbauplätze und Beschränkung auf 5 Wohnungen/Gebäude gegenüber ursprünglich 2 Wohnungen/Grdst., d.h. Nachverdichtung von 150 % sowie einer Bautiefe von 25 m zum Gegenstand.</p> <p>Der schriftliche Teil mit Begründung von 1995 wurde dem Gemeinderat zur Entscheidung, wie zuvor schon der gültige Plan von 1995 in der Sitzung vom 09.07.2019 in der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2019 nicht vorgelegt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung 1995 wurde u.a. begründet, „der übermäßigen Errichtung von Mehrfamilienhäusern Einhalt zu gebieten“. Diese Begründung gilt heute gleichermaßen für die geplante massive Nachverdichtung in 9 statt 5 Gebäuden bzw. 32 statt 25 möglichen Wohnungen! Dabei ist zu beachten: Die</p>	<p>Der Bebauungsplan von 1995 wurde irrtümlicherweise dem Gemeinderat nicht als Entscheidungsgrundlage vorgelegt. Zur Behebung dieses Fehlers wurde der Tagesordnungspunkt in die öffentliche Gemeinderatsitzung am 06.08.2019 verschoben.</p> <p>Die genannte und bis heute rechtsgültige Bebauungsplanänderung stammt aus dem Jahr 1995 und weist somit eine Laufzeit von inzwischen über 25 Jahren auf. Die städtebaulichen Voraussetzungen in der Gemeinde wie auch in der Region haben sich seitdem erheblich verändert:</p>

BPlan-Änderung wurde 1995 vom gleichen Planungsbüro bearbeitet, wie die jetzt anstehende neue/weitere Nachverdichtung!! Es wird deshalb auszugsweise aus der Begründung 1995 Seite 2 Ziffern 2+3 zitiert:

„Die durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen zu erwartende Mehrversiegelung ist im Verhältnis zu den großräumigen Grünbereichen des Gebietes sehr gering. Diese maßvolle Nachverdichtung reduziert den Siedlungsdruck in den Außenbereichen. Insoweit sind hier jedoch auch ökologische Belange positiv berührt.“

„Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf fünf beschränkt. Die Begründung hierfür liegt zunächst in der Entwicklungsgeschichte dieses Baugebietes. Die ursprüngliche Bebauung dieses Gebietes war mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern konzipiert. Auf diese Struktur hin sind alle Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ausgerichtet worden. Insbesondere die Straßenbreiten bieten kaum ausreichenden Raum für den ruhenden Verkehr, wenn eine gegenüber dem Entwurfskonzept erheblich verstärkte Nachverdichtung erfolgt.“

Grundlage des ursprünglichen Planentwurfs war auch die Idee, eine dem dörflichen Charakter von Neuthard entsprechende Durchgrünung festzulegen. Hier ist neben dem Erholungsbedarf der Bewohner durch Freiräume, gärtnerische Tätigkeit und Ruhe in den Innenbereichen auch der kleinklimatische Aspekt einer ausreichenden Durchlüftung wesentlich. Diese Belange gehen bei einer hohen Verdichtung verloren bzw. werden so gemindert, dass die ursprünglich beabsichtigte Struktur vollständig verloren geht“

Das Umweltamt des Landkreises Karlsruhe hat damals auszugsweise folgende Stellungnahme abgegeben: „Wir gehen davon aus, dass die bestehenden Grünflächen und die vorhandene Vegetation nicht reduziert werden. Sollte dies im Einzelfall durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche dennoch zu erwarten sein, bitten wir entsprechende neue grünordnerische Maßnahmen festzusetzen.“

- Die wirtschaftliche Entwicklung der Region Karlsruhe-Bruchsal hat sich kontinuierlich fortentwickelt. Die Zahl der Arbeitsplätze steigt.
- Die Beschäftigten benötigen Wohnraum, der in den Mittel- und Oberzentren alleine nicht bereitgestellt werden kann. Daher sind auch kleinere Gemeinden in den Ballungsräumen von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen.
- Die Einwohnerzahl von Karlsdorf-Neuthard ist dementsprechend von ca. 8.500 auf heute fast 11.000 Personen angewachsen. Von einer weitergehenden Zunahme ist auszugehen.

Unter diesen Voraussetzungen müssen damalige städtebauliche Zielsetzungen zwingend überprüft werden. Die Gemeinde sieht sich in der Pflicht, zusätzlichen Wohnraum zu entwickeln. Die Innenentwicklung ist dabei einer Siedlungserweiterung an den Rändern Vorzug zu geben. Auch sind dabei unterschiedliche Wohnmodelle zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes von 1995 zielt insbesondere auf einen Erhalt der Gartenzone im Quartier. Es ist jedoch festzustellen, dass das vorliegende Plangebiet nicht als Teil dieser Gartenzone angesehen werden kann. Es handelt sich vielmehr um eine teilweise eingeschotterte Fläche mit rudimentärem Gehölzbestand, welche überwiegend als Parkplatz oder Lagerfläche genutzt wird. Die ökologische Wertigkeit - hinsichtlich Artenschutz wie auch Klimaschutz - ist als begrenzt einzustufen. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.

In der Stellungnahme des Gemeinderates zu den 1995 eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde u.a. festgestellt, dass eine rückwärtige Nutzung - hier insbesondere 2. und 3. Baureihe - der Flst. Nrn. 2346 und 2347 (analog auch 2348) auch von der Petition des Landtages Baden-Württemberg im Jahre 1978 nicht getragen wird. (Petition Nr. 3531, Landtagsdrucksache 7/4745).

„Als Konsequenz hat das Innenministerium 1, der Gemeinde empfohlen, von einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes abzusehen, soweit es sich um die ... Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche über das im November 1977 beabsichtigte Maß hinaus handelt.“

Dies betrifft also die 2. und 3. neu vorgesehenen Baureihen, da dafür weder von der Erschließung noch von der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung die notwendigen Voraussetzungen vorliegen. Der Normenkontrollbeschluss des VGH erfolgte zwar aus formalen Gründen, hat aber in seiner Entscheidung vom 22.04.1975 II 571/74 u.a. die „umgebende Bebauung“ angeführt. Dieser Hinweis ist auch für das geplante Änderungsverfahren richtungweisend.

Nach gültigem B-Plan 1995 wären 5 Wohnungen/Gebäude zulässig, d.h. auf den 5 Grundstücken könnten 25 Wohnungen mit 25 notwendigen Stellplätzen gebaut werden ohne dass dazu eine BPlan Änderung notwendig wäre. Bereits Mitte 1995 lag bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage der [Name entfernt] für eine Bebauung der Flst. Nrn. 2346-2348 mit einem Wohnhaus mit 20 Wohneinheiten, 15 Tiefgaragenstellplätzen und 16 Stellplätzen vor. Der Baukörper sollte ein Ausmaß von ca. 43,5 m x 28,5 m, bei einem Grenzabstand von 5,0 m zur Jahnstraße, haben. Im Frühjahr 1998 wurde versucht eine Nutzungsänderung in einen Naturkostladen und Holzhandel mittels Bauvoranfrage zu klären. Mitte 1998 wurde ein Bauantrag für die Flst. Nrn. 2346+2347 auf Umnutzung „Anbau von Pflanzen“, korrespondierend mit der Umnutzung der Flst. Nrn. 2344+2345 in einen Gartenbaubetrieb gestellt. Also ließ man zu keiner Zeit das ursprüngliche Ziel einer Sonderbehandlung und Nachverdichtung zu Lasten der Umgebung aus dem Auge. Weshalb dies heute In anderer, aber ähnlicher Form, so

rücksichtslos Unterstützung findet darf kritisch hinterfragt werden und lässt Raum für Spekulationen. Welche Verpflichtungen oder Abhängigkeiten gibt es?

Aus einem Debattenbeitrag in der Gemeinderatsitzung erfuhr man, dass wohl ursprünglich 26 Wohnungen geplant waren. Gemäß der Sitzungsvorlage für den 09.07.2019 waren es bereits 30 Wohnungen, die jedoch durch Absetzung von der Tagesordnung nicht öffentlich beraten wurden. Dafür waren es dann in der Sitzung vom 06.08.2019 bereits 32 Wohnungen. Eine wundersame Vermehrung oder Wohnungsinflation.

Bezogen auf das gesamte neue Plangebiet würde die Verdichtung 28 % an Wohnungen bedeuten. Da aber auf den Grundstücken der Büchenauer Straße keine weiteren Wohnungen entstehen sollen, beschränkt sich die sogenannte „maßvolle“ Nachverdichtung auf die drei Grundstücke Jahnstraße mit einer Nachverdichtung von satten 48 %. Diese wird abgelehnt. Sie würde erhebliche Beeinträchtigungen des Lichteinfalls/Verschattung bedeuten und für die bestehenden Gebäude eine dauerhafte Wertminderung mit sich bringen.

Die Nachverdichtung durch Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,40 mit Ausnahme bis 0,60 für Nebenanlagen bzw. gem. BauNVO beträgt weitere 14 % bzw. 70 %. Nebenanlagen wie Carports, Stellplätze oder Garagen sollen außerhalb des Baufensters zugelassen werden. Es wird weiter bezweifelt, dass die vorgesehenen Baufelder diese GRZ einhalten. Die mündlichen Erläuterungen in der GR-Sitzung durch den Fachbereichsleiter I, überzeugten wenig und sind durch nachvollziehbare Berechnungen zu belegen. Ein ähnliches Planansinnen (mit öffentlicher Erschließungsstraße), wie das heutige war in früheren Jahren schon einmal in der Diskussion und wurde damals von den Anwohnern und dem Gemeinderat abgelehnt. Unklar ist bisher auch, ob die Flächen der privaten Erschließungsstraßen bei der Berechnung der GRZ mit zu Grunde gelegt werden, da bislang keine Grundstücksteilung erfolgte. Sollten die Erschließungsstraßen bei der GRZ-Berechnung mit einbezogen werden, würde dies eine weitere Nachverdichtung bedeuten, die ebenfalls abzulehnen ist.

Der Bebauungsplanentwurf lässt maximal 32 Wohnungen zu. Es ist jedoch fraglich, ob diese tatsächlich auch realisiert werden, da in Einfamilienhäusern inzwischen nur noch selten eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) vorgesehen wird. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird entsprechend reduziert.

Die Aussage ist zu korrigieren. Auch an der Büchenauer Straße sollen im rückwärtigen Bereich zusätzliche Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen. Ein Zusammenhang zwischen Wohnungszahl und Verschattung sind nicht erkennbar. Hierfür ist die Kubatur der Gebäude maßgeblich.

Die Baufenster geben keinesfalls die maximal mögliche Überbauung wieder. Vielmehr sind Hauptgebäude innerhalb der Baufenster anzuordnen. Die GRZ-Vorgabe ist dabei zu beachten.

b) Begrenzung der Gebäudehöhe

Die Angabe von „Gebäudehöhen“ und „Wandhöhen“ (Nr. 1.2.3) ist im Gesetz nicht vorgesehen, dort „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“; insoweit unklar, jedenfalls missverständlich.

Bezugspunkt in Nr. 1.2.3 soll die „angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante)“ sein. Aufgrund zweier möglicher Straßen (Büchenauer Straße und Jahnstraße) ist diese Angabe zu unbestimmt und damit auch unklar, welche Straße für welche Grundstücke den Bezugspunkt vorgeben. Hier ist zu fordern, dass Bezugspunkt der NN-Spiegel ist, auf den die Höhenangaben aufbauen.

Da neben den 2 Geschossen weitere (Staffel-)Geschosse zulässig sind und auf den Flachdächern zusätzlich noch die Aufständereien der Solaranlagen von 1 m angebracht werden dürfen (Nr. 2.1.2 Abs. 3), ist die Angabe der Höhen zumindest missverständlich, wenn nicht irreführend (Nr. 1.2.3).

Die Gebäudehöhe (GH) soll bis 12 m statt der üblichen 9 - 10,5 m in der Umgebung zugelassen werden. Dies ist eine weitere Nachverdichtung von 20 %, die Begründung, dass 12 m das Satteldach ermöglicht, ist zwar nicht falsch, aber auch bei 9,5 m oder weniger ist das Satteldach möglich und gängig wie die Gebäude der Umgebung beweisen. Die maximale Gebäudehöhe ist daher bei 10,50 m incl. Staffelgeschossen festzusetzen. Dabei ist festzuschreiben, wie viele Staffelgeschosse möglich wären, wenn man von einer vorgegebenen Anzahl von zwei Vollgeschosse ausgeht. Praktisch wären nämlich mehrere Staffelgeschosse möglich, sofern diese kein Vollgeschoss ergäben. Dies ist durch bindende Regelungen im Änderungs-BPlan zu konkretisieren.

Es ist unklar, welches Gesetz mit dieser Äußerung gemeint ist. Die Festsetzung von Trauf-, Wand-, First- oder Gebäudehöhe ist als Maß der baulichen Nutzung bei entsprechender textlicher Definition möglich. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Pult- oder Flachdachgebäude keinen First haben und daher die Festsetzung einer Firsthöhe wenig zielführend ist.

Die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßen wird im Bebauungsplan ergänzt.

Die Bemessung der Gebäudehöhe erfolgt unabhängig von eventuellen Staffelgeschossen und ist im Bebauungsplan eindeutig definiert.

Nach Überprüfung der Bestandsgebäude kann einer Reduzierung der Gebäudehöhe an der Büchenauer Straße zugestimmt werden. Es wird vorgeschlagen, einheitlich eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festzusetzen.

Vollgeschosse sind in der LBO eindeutig definiert. Demnach kann nur das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein, welches nicht als Vollgeschoss angerechnet wird. „Übereinandergestapelte“ Nicht-Vollgeschosse sind gemäß LBO nicht möglich.

<p>Zusätzliche großflächige Dachterrassen eines Sattelgeschosses sind untypisch für das gesamte Gebiet und beeinträchtigen die Lebensgewohnheiten und Privatsphäre der umgebenden Bebauung. Daher sind auch diese abzulehnen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht eine bessere Ausnutzung insbesondere von Mehrfamilienhäusern. Aber auch bei Einfamilienhäusern ist eine teilweise Abkehr vom „klassischen“ Satteldach zu erkennen. Das Baukonzept sieht entlang der Büchenauer Straße sowie der Jahnstraße die Fortsetzung bzw. Ergänzung der dort typischen trauf- bzw. giebelständigen Bebauung vor. In den rückwärtigen Bereich sollen jedoch bewusst auch andere Dach- bzw. Gebäudeausformungen möglich sein.</p>
<p>c) Ablehnung von bis zu 3 Baureihen in der Jahnstraße</p> <p>Im gesamten Gebiet oder in anderen vergleichbaren Baugebieten gibt es keine vergleichbare dritte Baureihe. Eine Nachverdichtung mit einer 3. Baureihe wird strikt abgelehnt.</p> <p>Eine dritte Baureihe zerstört komplett den in Zeiten von Klimaveränderung/Klimaerwärmung dringend notwendigen Grünzug, der durch die Änderungen 1995 geschützt werden sollte. Dass der Bürgermeister diesen öffentlich in Frage stellt stimmt nicht nur nachdenklich. Vielleicht haben er und die anwesenden Gemeinderäte aus der Veranstaltung der Freien Wähler „Klimaschutz - ein großes Thema!“ Anregungen mitgenommen, die das Vorhaben der Baukonzeptänderung einer neuen Bewertung im Sinne der Umwelt und der öffentlich gestellten Fragen, zugänglich macht. (Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard vom 27.09.2019, Seite 15). Bei der bisherigen Haltung und entschiedenem Engagement erscheint dies allerdings mehr als fraglich. Wie beantwortet der Bürgermeister und jeder Gemeinderat für sich die Feststellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suche ich selbst nach echtem Wissen oder nur nach Meinungen, die meiner Wunschmeinung entsprechen? ▪ Von welchem Wissen lasse ich mich ... leiten? Bin ich bereit, mich mit einem Thema mehr zu beschäftigen und mehr Zeit zu investieren? 	<p>Das bisherige Fehlen einer „dritten Baureihe“ im rechtsgültigen oder in anderen Baukonzepten ist nicht maßgebend für die vorliegende Planung. Zielsetzung ist eine maßvolle Innenverdichtung. Bei einer ausreichenden Grundstückstiefe - wie hier gewährleistet - ist auch eine dritte Baureihe durchaus verträglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage wird der Baukonzept aufgestellt.</p> <p>Das Plangebiet besteht derzeit aus einem nahezu vollständig versiegelten Teilbereich an der Büchenauer Straße sowie einer teilweise eingeschotterten, nahezu gehölzfreien Wiesenfläche an der Jahnstraße. Diese Flächen wirken auf das Lokalklima durch ihre fehlende Verschattung eher belastend. Durch eine Bebauung, teilweise mit Gründächern, und einer entsprechenden Gestaltung der Freifläche mit Bäumen ist keinesfalls von einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse auszugehen.</p> <p>Die Planung ist Ergebnis von intensiven Diskussionen im Gemeinderat. Diese kamen zum Ergebnis, dass die Planung den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht und damit als unterstützenswert einzustufen ist. Der Vorwurf einer ausgebliebenen Auseinandersetzung mit gegenteiligen Meinungen wird entschieden zurückgewiesen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass ein Baukonzeptverfahren die Möglichkeit der Meinungsäußerung bietet.</p>

<p>Ein Grenzabstand von lediglich 4,7 m zur Jahnstraße ist ebenfalls abzulehnen. Das gesamte Gebiet ist dadurch geprägt, dass alle einen Grenzabstand von 5,0 m eingehalten haben. Wünsche auf Verringerung wurden in der Vergangenheit von der Gemeinde stets abgelehnt. Untergeordnete Bauteile ausgeschlossen. Warum sollen die letzten drei Grundstücke an der Jahnstraße eine Sonderregelung von 4,7 m bekommen? Auch diese Abstandsverminderung über drei Grundstücke hinweg würde einer zusätzlichen Nachverdichtung entsprechen.</p> <p>Eine Beurteilung der dritten Baureihe ist abschließend nicht möglich, da das Baufeld keinerlei Maßangaben enthält. Dies ist zu ergänzen.</p> <p>Grundsätzlich regen wir an, alle Baufelder und die Zufahrtstraßen vor Ort abzustecken und zu markieren, damit eine bessere Beurteilung der möglichen Gebäudeausmaße für die Bevölkerung und die Entscheider gegeben ist.</p>	<p>Der etwas geringere Grenzabstand resultiert aus der Vorgabe, an das nördlich anschließende Gebäude Jahnstraße 28 fluchtgleich anzuschließen und der gerundeten Straßenform. Durch Optimierung der Bebauung kann ein Grenzabstand von ca. 5 m gewährleistet werden.</p> <p>Durch die Vermaßung der Abstände zu den Grenzen ist das Baufenster ausreichend definiert. Weitere Maße können jedoch ergänzt werden.</p>
<p>d) Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen</p> <p>Terrassen und Balkone dürfen nach dem Entwurf über das Baufenster bis 2 m Tiefe und 5 m Breite hinausragen. Bei einem Grenzabstand von 2,5 m bedeutet dies gerade noch einen Abstand von 50 cm zur Nachbargrenze. Dies ist nicht hinnehmbar, weil es unmittelbar Auswirkungen auf die seit Jahren bestehende Nachbarschaft hätte. Daher die grundsätzliche Forderung auf Grenzabstand 3,5 m zu Nachbargrundstücken oder expliziter Ausschluss von Terrassen-/Balkonen zu Nachbargrundstücken hin.</p> <p>Die Zulassung der Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen von Balkonen mit den Abmessungen von 5 x 2 m in Nr. 1.5 ist unzulässig: Die Regelung zielt auf § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO, der wiederum auf §§ 5 Abs. 6 und 6 Abs. 1 LBO abzielt. Nach § 5 Abs. 6 LBO sind bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen jedoch nur untergeordnete Bauteile und Vorbauten außer Acht zu lassen, wenn diese nicht breiter als 5m (bezüglich Vorbauten) sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten (bezüglich Vorbauten und untergeordnete Bauteile)</p>	<p>Die Darlegung ist nicht korrekt. Gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO darf mit auskragenden Bauteilen der Grenzabstand von 2 m nicht unterschritten werden. Zudem sind Balkone auf der Nordseite nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird angemerkt, dass das Baukonzept im weiteren Verfahren nochmals überarbeitet wird. Dabei wird auch das geplante Mehrfamilienhaus verschoben.</p> <p>Die Festsetzung wird korrigiert, die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen wird auf 5 x 1,5 m begrenzt.</p>

<p>Nebenanlagen, Carports, Stellplätze etc. sind bislang innerhalb der bebaubaren Flächen anzuordnen. Dies soll komplett aufgehoben werden, was wiederum eine erhebliche Nachverdichtung durch vollständige Ausnutzungsmöglichkeiten der Baufelder bedeutet. Im Gegenzug wäre für das gesamte Baugebiet „Auf das Dorf“ eine Gleichheit herzustellen. Bei der jetzt vorgesehenen Änderung würden alle übrigen Grundstücke nach „altem Recht“ behandelt und hätten alle Restriktionen des bisherigen BPlanes einzuhalten.</p>	<p>Aus dem auch in der Begründung enthaltenem Luftbild wird ersichtlich, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Vielzahl von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen realisiert wurden. Aus diesem Grund ist die gewählte Regelung für Nebenanlagen durchaus nachvollziehbar und entspricht den örtlichen Gegebenheiten.</p>
<p>e) Erweiterung der Stellplatzverdichtung</p> <p>Parksituation Jahnstraße aktuell - abends und am Wochenende keine freien Plätze, hinzu kommt künftig, dass mindestens 7 Fahrzeuge der vermieteten Garagen auf Flst. 2346 und durchschnittlich 8 Pkw (ohne 4-5 Wohnmobile/-wagen) auf dem Grundstück Flst. 2346 und 2347, also mindestens 15 Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkraum verdrängt werden müssen. Ein Durchkommen von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Müllabfuhrfahrzeugen ist fast nicht möglich.</p> <p>Die geplante Tiefgarage muss im Bebauungsplan mit den Zu- und Abfahrten aufgezeigt werden. Ein Hinweis gibt lediglich die unverbindliche Google-Maps Luftaufnahme mit den eingezeichneten Häusern und der TG-Zu- und -Ausfahrt. Demnach beansprucht die Ausfahrt mindestens einen öffentlichen Stellplatz in der Jahnstraße. Ohne Einzeichnung/Festlegung im Bebauungsplan kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p> <p>In der Planvorlage zur GR-Sitzung vom 09.07.2019 waren oberirdische Stellplätze festgelegt. Diese sind im Plan der Sitzung vom 06.08.2019 nicht mehr enthalten. Wenn es tatsächlich „öffentliche Stellplätze“ sein sollen, ist eine zeichnerische Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus gibt es widersprüchliche Bezeichnungen, einerseits wird von Besucherparkplätzen - andererseits von öffentlichen Stellplätzen geschrieben. Was ist richtig? Die Bezeichnung steht auch im Widerspruch zu den öffentlichen Äußerungen</p>	<p>Die Teilfläche an der Jahnstraße wird derzeit als Parkplatz genutzt. Es handelt sich jedoch um eine Privatfläche, die jederzeit einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die Schaffung von Wohnraum wird dabei höher eingestuft als der Erhalt von wenigen Stellplätzen. Ein Zusammenhang mit der Durchfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr ist nicht erkennbar. Sollte verkehrswidrig geparkt werden, sind entsprechende straßenverkehrsrechtliche Gegenmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, besteht keinerlei Verpflichtung zur Darstellung von Tiefgaragenzufahrten. Hierfür gibt es darüber hinaus keine Rechtsgrundlage. Es wird lediglich der städtebauliche Rahmen definiert.</p> <p>Durch die Zufahrt auf das Plangebiet geht ein oder mehrere öffentliche Stellplätze ggf. verloren. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass öffentliche Straßen vornehmlich als Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.</p> <p>Innerhalb der Bauflächen sind Besucherstellplätze vorgesehen (Ziffer 2.4 des Textteils). Diese sind jedoch nicht mit öffentlichen Parkplätzen zu gleichzusetzen. Solche sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p>

von Bgm Weigt und dem Erschließungsvertrag, wo von öffentlichen Stellplätzen die Rede ist. Diese sind allerdings sehr fragwürdig, da sie dann von der Jahnstraße aus auch so ausgeschildert werden müssten. Das ist praxisfremd.

In der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften wird jeweils die Bezeichnung Besucherstellplätze verwendet und die Anzahl dieser Stellplätze ist nicht einheitlich angegeben. Laut Festsetzungen sollen es 3, aber laut Begründung 4 sein. Diese Widersprüche sind aufzulösen, zumal mangels entsprechender Zeichnungen in den Planunterlagen die Auswirkungen der Besucher(öffentlicher) Parkplätze nicht eingeschätzt werden kann.

Auch ist mangels dieser Angaben nicht nachvollziehbar, ob die mit Bereithaltung der Flächen für die Besucherparkplätze einhergehenden Belastungen der betreffenden Grundstückseigentümer gleichwertig verteilt sind (Gebot der gerechten Lastenverteilung, Art. 3 Abs. 1 GG).

Je Grundstück soll eine Zufahrt von max. 5 m möglich sein, alternativ zwei Senkrecht-Parkplätze zur öffentlichen Gehweggrenze möglich sein. Beides würde weitere öffentliche Stellplätze entlang der Jahnstraße vernichten. Außerdem besteht ein Widerspruch zu den geplanten 4,7 m Grenzabstand zur Jahnstraße und der Festlegung, dass 5,0 m Abstand mit Garagen und Carports einzuhalten sind, bzw. Stellplätze eine Mindestdiefe von 5,0 m haben. Mit der Zulassung von Zufahrten (Ziff. 9.8) und der damit einhergehenden Vernichtung öffentlicher Stellplätze stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit der privaten Erschließungsstraße. Die Planung müsste sich also entscheiden: Private Zufahrtstraße oder Möglichkeit von Senkrecht-Parkplätzen und Zufahrt zur öffentlichen Gehweggrenze. Zu diesem Themenkomplex sind eindeutige Regelungen unabdingbar!

Ganz aktuell wäre hierbei anzumerken, dass die FW-Fraktion gemäß Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard vom 11.10.2019 in der Hauptstraße von Neuthard, zwischen Kirch- und Karlstraße aufgrund von Nachverdichtungen Probleme für den ruhenden/fließenden Verkehr erkannt hat, diese Erkenntnisse auch auf die Parksituation infolge extremer Nachverdichtung in der Jahnstraße anzuwenden wären. Auch hier sind die

Die Zahl der Besucherstellplätze wird in Textteil und Begründung auf vier angegeben. Auch hierzu wird darauf hingewiesen, dass es keine Verpflichtung zur Darstellung solcher Stellplätze im Bebauungsplan gibt.

Das Bebauungskonzept wird im weiteren Verfahren überarbeitet. In diesem Zuge werden die Besucherstellplätze dargestellt. Eine Festsetzung im zeichnerischen Teil wird jedoch weiterhin nicht erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer Bebauung auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes der Verlust von Stellplätzen unausweichlich ist.

Zum Abstand der Baulinie zur Jahnstraße: s. o.

Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat aufgefordert praktikable Lösungen zu bieten.

Die gesetzlich möglichen 2,0 Stellplätze/Wohnung sind zwingend zu fordern um keine weitere Zuspitzung der Parksituation zu erzeugen. In der Begründung Ziff. 5 Seite 9 wird bereits eine Einschränkung des öffentlichen Parkens zugegeben. Die mehrfachen Hinweise der Verwaltung, dass 2,0 Stellplätze nicht rechtssicher seien sind irreführend und falsch, da die LBO § 37 (1) + (3) i. V. m. § 74 (2) LBO (Fassung vom 05.03.2010 mit Änderungen bis 01.08.2019) eindeutig sind. Die Gemeinde muss das Gesetz nur anwenden wollen. Im Übrigen: In Büchenau sind 2,0 Stellplätze in Bebauungsplänen gängige Praxis.

§ 37 der LBO auszugsweise:

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).

(3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

§ 74 LBO Örtliche Bauvorschriften auszugsweise:

(2) Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass

2. die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Absatz 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird;

Maßnahmen verkehrsrechtlicher Art zur Nutzung vorhandener privater Stellplätze sollten zusätzlich erwogen werden. Teilweise nutzen Mieter vorhandene Stellplätze nicht, Lkw's (Sprinter) verstopfen zusätzlich die Jahnstraße. Diese Straße aber ist auch eine Wegverbindung für Kinder zur Sebastianschule und zum dortigen Bolzplatz sowie zu den Kindergärten. Die Parksituation stellt für

Entgegen der Darstellung des Verfassers ist die Jahnstraße keinesfalls von einer besonderen Parkplatzproblematik betroffen. Tagsüber besteht kein Stellplatzmangel, abends können Stellplätze ggf. knapp sein. Dies entspricht jedoch vielen Straßen der Gemeinde. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzproblematik durch konsequente Nutzung der Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken (insbesondere Garagen) entschärft werden könnte.

Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze je Wohnung erfordert eine städtebauliche Begründung. Diese ist vor dem genannten Hintergrund rechtssicher kaum möglich. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine übermäßig hohe Stellplatzverpflichtung auch zu einer steigenden Kostenbelastung für potenzielle Erwerber oder Mieter führt. Insbesondere für kleinere Wohnungen (z. B. für altengerechtes Wohnen) sind zwei Stellplätze unverhältnismäßig.

<p>diese Kinder heute schon ein erhöhtes Risiko dar. Auch Rollstuhlfahrer sind einer erhöhten Gefahr ausgesetzt und müssen aufgrund der Parksituation häufig den Straßenraum benutzen.</p> <p>In Nr. 1.2 ist unklar, wann von einem Schotter-oder Kiesgarten auszugehen ist. Hier wäre z.B. die Begrenzung in % der maximalen Fläche der Schotter- oder Kiesflächen zu der gesamten Gartenfläche erforderlich.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift (Ziffer 2.3) ist ausreichend konkretisiert. Freiflächen sind als Grünflächen zugestaltet. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird über die Grundflächenzahl definiert. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Kies- und Schottergärten gemäß § 21a NatSchG inzwischen gesetzlich unzulässig ist.</p>
<p>f) Sonstige Hinweise</p> <p>Die Ausführungen, dass es sich um gewerblich genutztes Areal handeln würde sind irreführend und falsch: das gewerblich genutzte Areal (Büchenauer Str.) ist zwar historisch entstanden, aber illegal, weil schon immer WA (s. VGH Beschluss). Auf zwei der drei Grundstücke in der Jahnstraße hatte sich der Gewerbebetrieb ursprünglich auch illegal ausgebreitet, aber durch Verlagerung des Betriebes an den damaligen Landesausbauort Bruchsal (öffentliche Zuschüsse) erfolgte dann kein Gewerbebetrieb mehr in der Jahnstraße. Richtig ist, dass die (vorübergehende) gewerbliche Nutzung nie den Zielen des BPlanes entsprochen hatte. Auch handelt es sich hier keinesfalls um Brachflächen, da ein Bebauungsplan besteht!</p> <p>Die geplante Nachverdichtung ist städtebaulich nicht vertretbar, da sie massive Eingriffe in die gewachsene Struktur des Gebietes beinhaltet und früher wohl abgewogene Begründungen gegen eine weitere Nachverdichtung ignoriert. Der Wegfall eines für Mensch, Tier und Klima höchst notwendigen Grünzuges ist nicht zu vertreten. In der Begründung des Änderungsplanes 1995 wird hierzu ausgeführt:</p> <p>„Die ausgewiesenen Grünflächen sollen als Grünzäsur im Plangebiet erhalten bleiben und nicht für.... zweckentfremdet werden.“</p>	<p>Die Beschreibung des Bestandes in der Begründung zum Bebauungsplan ist korrekt, da es sich - unabhängig von der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan - unbestritten um ein ehemals gewerblich genutztes Areal handelt. Auch hat eine Brachfläche nichts mit dem Vorhandensein eines Bebauungsplanes, sondern mit einer derzeit fehlenden oder nur vorübergehenden Nutzung zu tun.</p> <p>Auf die veränderten Rahmenbedingungen für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde und die damit verbundene städtebauliche Zielsetzung wurde oben bereits eingegangen.</p>

Wenn eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorgezogen wird, darf diese nicht einseitig zu Lasten der gewachsenen Umgebung gehen und rechtfertigt nicht, dass wichtige Elemente für ein gesundes Wohnen/Leben außer Acht bleiben.

Mit Blick auf andere jüngere Beschlüsse des Gemeinderates zu „Innenentwicklung“ gewinnt man eher den Eindruck, dass die Gemeinde bestrebt ist das wenige Grün innerhalb der Ortschaften eher aufzugeben statt aufzuwerten und zur Einnahmequelle des Haushaltes zu machen (s. Bismarckstr., OT Karlsdorf).

Eine gute Innenentwicklungsfläche könnte die Gemeinde kurzfristig dem Wohnungsbau zuführen, wenn sie die Freihaltefläche „Friedhof“ zwischen dem Baugebiet "Krähbusch/Kalkofen/Überm Rain" und der Jubiläums-Baumallee „50 Jahre Sebastianschule“ überplanen würde, da durch diese Freie Wähler-Baumallee diese Vorhaltefläche faktisch aufgegeben wurde und als Maßnahme der Innenentwicklung überplant werden könnte.

Mit dem Bebauungsplan wird die hohe Wohnqualität nicht gesichert und deshalb bestritten, da durch die massive verdichtete Bebauung mit 48 % mehr Wohnungen in der Jahnstraße die Wohnqualität negativ tangiert wird. Umwelteinflüsse durch ein Mehr an Menschen, (Haus)Tieren, Fahrzeugen etc. und den dadurch entstehenden Lärm, Luftbelastung etc. sind mit Händen greifbar.

Eine höhere bauliche Verdichtung steht im Zielkonflikt mit der Sicherung von urbanen Grün- und Freiflächen. Klimaschutz und Klimaanpassung dürfen auch nicht auf der Strecke bleiben. Die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016 der Bundesregierung hat festgestellt, dass die Städte (Gemeinden) für 80 Prozent der CO2-Emissionen verantwortlich sind.

Neben der grundlegenden Notwendigkeit klimaschützender Maßnahmen sind für hochverdichtete Räume zunehmend auch Veränderungen des Mikroklimas erheblich: Die bebaute Stadt (Gemeinde) muss mit Extremwetterereignissen wie Starkregen, extremer Hitze und Trockenheit umgehen können. Dafür be-

Es ist nicht erkennbar, dass durch das Vorhaben die derzeit bestehenden Wohn- oder Lebensqualitäten in relevantem Maß beschnitten werden. Durch die Begrenzung der Kubatur sind unverträgliche Verschattungen ausgeschlossen.

Es ist verständlich, dass eine Bebauung einer langjährigen (wenn auch nur bedingt attraktiven) Freifläche eine Umstellung für Angrenzer bedeutet. Dies kann jedoch keine Begründung für den Verzicht auf Innenentwicklung und der Nutzung von Potenzialflächen sein.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um Privatflächen handelt. Eine Aufwertung als Grünfläche durch die Gemeinde kann schon alleine aus diesem Grund nicht erfolgen. Darüber hinaus wird die Sinnhaftigkeit einer Grünfläche an diesem Standort in Frage gestellt.

Alternative Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und sind daher nicht zu kommentieren.

darf es Grün- und Freiflächen, die zu einer starken Resilienz der Städte und Gemeinden beitragen. Urbane Dichte führt vermehrt zu Gesundheitsbeeinträchtigungen aufgrund von Schadstoffemissionen und Lärm. Außerdem erzeugt Dichte auch Stress. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigen die Lebensqualität der ansässigen Bewohner.

„Auch wenn der Wohnraumbedarf enorm ist, so sind Frischluftschneisen, ökologische Nischen sowie Erholungs-, Spiel- und Sportflächen in der dichten Stadt (Gemeinde) unabdingbar.“ Grünbuch Stadtgrün, BMUB 2015 (Auszug)

Nur wer die Augen vor der Realität schließt kann eine Sicherung der hohen Wohnqualität in diesem geplanten BPlan erkennen.

Der gültige Bebauungsplan ist nahezu vollständig umgesetzt. Daher wird auch ein Vertrauens-/Bestandsschutz für das Gebiet eingefordert. Das neu überplante Baugebiet soll eine erhebliche Sonderstellung mit entsprechendem Wertzuwachs eines Einzelnen erhalten. Auf diesen Restgrundstücken besteht auch kein Bedarf an Geschosswohnungsbau bzw. würde ein solcher die gewachsene Wohnstruktur und die neu geplanten Einfamilienhäuser negativ tangieren. Eine erneute Bebauungsplanänderung kann daher nach Beginn der Realisierung für die Bereiche der geplanten Einfamilienhäuser nicht ausgeschlossen werden.

Angaben zu Fahrradstellplätzen und Kinderspielplatz finden sich in den Unterlagen nicht. Auf die gesetzlichen Verpflichtungen wird hingewiesen und Berücksichtigung im neuen Bebauungsplan gefordert.

Ausgleichsmaßnahmen nach BBauG und CEF sind im schriftlichen Teil und im Erschließungsvertrag nur angedeutet, stehen insofern jedoch im Belieben. Hier muss eine klare und verbindliche Festlegung vorab erfolgen. Jegliche Diskussion und Auslegung nach Beschlussfassung, Rechtskraft und Umsetzung müssen vermieden werden.

Eine Veränderung von rechtsgültigen, jedoch inzwischen überholten Bebauungsplänen ist ein üblicher Vorgang. Auf die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde oben bereits eingegangen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen leitet sich aus dem Bauordnungsrecht ab. Eine Vorgabe im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt. Entsprechende Maßnahmen werden - soweit erforderlich - im Bebauungsplan ergänzt.

<p>g) Offenlage insbesondere der in nichtöffentlicher Sitzung am 21.05.2019 beratenen Punkte und Alternativplanungen</p> <p>Wir fordern die Offenlage aller Unterlagen aus nicht öffentlichen Sitzungen zu diesem Thema, wie Klausurtagungen des Gemeinderates und explizit aus der nicht öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 21.05.2019, wie diese mehrfach in den Sitzungsvorlagen benannt wurde. Wir fragen konkret, was am 21.05.2019 - fünf Tage vor der Kommunalwahl - besprochen und beschlossen wurde und welche Aufträge der „alte“ Gemeinderat gegeben hat, die Eingang in die Änderungsdokumente gefunden haben. Wir gehen davon aus, dass es Alternativplanungen gibt, die ebenfalls offen zu legen sind. Offen zu legen ist auch die Kanalnetzberechnung, die den Nachweis erbringt, dass die Begründung von 1995 - Infrastruktur nicht ausreichend ausgelegt - falsch war.</p> <p>Unsere Forderungen nach Offenlage begründen wir, dass nach der GO nur in eng begrenzten und persönlich schützenswerten Fällen, nicht öffentlich verhandelt werden darf. Da aber hier auch der Vorhabens- und Erschließungsplan, öffentlich beraten und beschlossen wurden, ist kein Gesichtspunkt erkennbar, der die Nichtöffentlichkeit rechtfertigt. Unsere Forderung stützen wir auf die Bestimmungen der GO und dem Landesinformationsfreiheitsgesetz - LIFG, Wir hoffen, dass wir hierzu nicht die Rechts- und Kommunalaufsicht einschalten müssen um diese Rechtsansprüche umzusetzen.</p>	<p>Nichtöffentliche Beratungen sind für die praktische Gemeindearbeit unverzichtbar. Die Beschlüsse zum Bebauungsplan sind jedoch öffentlich erfolgt. Den Vorgaben der Gemeindeordnung wurde voll entsprochen.</p>
<p>h) Schutzgüter</p> <p>Wenn eine Umweltprüfung erfolgt, dann bitte richtig! In der Begründung (S. 10) wird ausgeführt, dass eine Betroffenheit von streng geschützten oder besonders geschützten Tierarten (insbes. Reptilien) nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dessen werde noch eine Begehung durch einen Biologen erfolgen, der die Habitatpotentiale ermittelt. Bevor dies nicht erfolgt ist, kann jedoch auch nicht abgeschätzt werden, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung kann daher verzichtet werden. Umweltbelange sind jedoch zu berücksichtigen. Dies ist unter Ziffer 8 in der Begründung erfolgt.</p> <p>Die vorhandenen Habitatstrukturen lassen nicht darauf schließen, dass durch die Planung nicht-ausräumbare artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden. Hiervon unbenommen ist jedoch die Verpflichtung zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Hierzu wird eine entsprechende Untersuchung</p>

Nach der Begehung durch den Biologen ist eine weitere Offenlage unter Einchluss dessen Ergebnisses durchzuführen. Durch die geplante Nachverdichtung werden streng geschützte / besonders geschützte Arten beeinträchtigt (Eidechsen, Wechselkröte, Fledermäuse, Schwalben etc.).

Durch Nachverdichtung verschlechtert sich das Kleinklima & Grün- und Freiflächen werden zerstört!

In der überschläglichen Umweltprüfung innerhalb der Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Luft und Klima keine Betroffenheit gesehen. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden wurde eine Betroffenheit festgestellt aber abwägungsrelevante Umweltauswirkungen nicht gesehen.

Die Menschen sind sehr wohl betroffen. Die massive Bebauung mit 9 Häusern hat eine deutliche Erwärmung des örtlichen Kleinklimas zur Folge, der Luftaustausch wird sehr stark eingeschränkt. Ein fachlicher Umweltbericht ist u.E. erforderlich! Eine solche Erhöhung der Wohneinheiten geht einher mit einer erhöhten Anzahl Menschen, Tieren, Fahrzeugen, Lärm etc. Auch dies betrifft das Schutzgut Mensch und darf nicht einseitig zu Lasten der Umgebung abgetan werden.

Schutzgut Tiere: Ein Artenschutzgutachten ist erforderlich, da nachweislich Reptilien, Amphibien und andere geschützte Tiere vorhanden sind. Der Hinweis, dass "nach Umstrukturierung der Flächen durch Anlage von Gartenflächen eine höhere ökologische Wertigkeit entsteht" kann nicht nachvollzogen werden, nachdem die Verwaltung (FBL 1) in der öffentlichen GR-Sitzung den Wunsch nach Gartenflächen in der heutigen Zeit verneint hat um damit auch die 3. Baureihe zu rechtfertigen.

Schutzgüter Luft, Klima, Landschaft sind ebenfalls betroffen durch Klimaerwärmung, die durch die Baumasse von 9 Gebäuden und versiegelten Flächen entstehen. Siehe hierzu die aktuellen umweltpolitischen Diskussionen. Wie eine selbst eingeräumte "großflächige Versiegelung" "keine Auswirkungen auf das

durchgeführt. Im weiteren Verfahren werden Aussagen und Empfehlungen dieser Untersuchung in den Bebauungsplan integriert.

Es wird nochmals auf derzeitige Nutzung der Flächen hingewiesen (gewerbliche Überbauung bzw. teils geschotterter Parkplatz)

Es handelt sich um eine behutsame Nachverdichtung einer derzeitigen Brachfläche. Das nahezu völlige Fehlen von verschattenden Gehölzen und die derzeitige Nutzung als Parkplatz führt bereits jetzt zu einer erheblichen Aufheizung der Flächen. Durch eine Bebauung mit angemessener Grüngestaltung der Freiflächen sind negative Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch eine entsprechende Bepflanzung eine Verbesserung hervorgerufen werden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird durchgeführt (s. o.)

s. o.

Lokalklima" haben soll ist nicht nachvollziehbar. Es wird auf die Berichte in den Medien verwiesen, wo landauf-landab Versiegelungen als Teil der Ursache der Klimaerwärmung gesehen werden.

Aktuell sei auf den Artikel in den BNN vom 25.09.2019 mit dem Titel „Städteplaner warnen vor zu dichter Bebauung“ - „Entlastungsräume mit Grün und Wasser sollen für einen Temperatenausgleich im Sommer sorgen“ hingewiesen. Dr. Gerd Hager, Direktor des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein findet hierzu deutliche Worte, denen für das geplanten Vorhaben der Nachverdichtung nichts hinzuzufügen ist. Alle reden vom Klimawandel, nur nicht bei uns im Kleinen. Bleibt abzuwarten, wie sich Bgm Weigt, als Mitglied der Verbandsversammlung des Regionalverbandes „Mittlerer Oberrhein“, zu gegebener Zeit entscheidet.

Klima und Artenschutz sind wichtig für die Zukunft.
Dann bleibt Karlsdorf-Neuthard „liebenswert und lebenswert“.

Beschlussvorschlag

- Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern neue städtebauliche Zielsetzungen in der Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde.
- Das Plangebiet ist nicht als Teil der Gartenzone anzusehen, da es sich um eine teilweise geschotterte, als Parkplatz genutzte Brachfläche handelt.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine verträgliche Gebäudekubatur. Die zulässige Gebäudehöhe wird allgemein auf 10,50 m begrenzt.
- Im Bereichen der Einfamilienhäuser sind max. eine Wohnung je Gebäude zulässig.
- Die Zulässigkeit von Flach- oder Pultdach in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird beibehalten.
- Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, Ergebnisse werden im Bebauungsplan ergänzt.
- An der Vorgabe von 1,5 Stellplätzen je Wohnung wird festgehalten.
- Der Anregung zur Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken des Plangebietes wird nicht gefolgt.
- Das Baukonzept wird im weiteren Verfahren verändert, der entsprechend angepasste Bebauungsplan nochmals ausgelegt.
- Das Baukonzept und damit auch der Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren überarbeitet.

11 Bürgerinitiative „BI-Nachverdichtung“

Stellungnahme vom 11.11.2019	Behandlung/Abwägung
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.11.2019, das am 08.11.2019 bei uns einging. Nach dem Inhalt Ihres Schreibens haben wir eine unterschiedliche Auffassung bzgl. der Erledigung unseres Punktes g) aus unseren Bedenken und Anregungen vom 15.10.2019. Der von uns genannte Termin 31.10.2019 wurde nicht beachtet. Die Bürgerversammlung ist nicht das Gremium, in der unsere direkt an die Verwaltung und den Gemeinderat gestellten Fragen beantwortet werden können.</p> <p>Nach der termingerechten Einreichung unserer Bedenken und Anregungen am 16.10.2019 erfolgte im Mitteilungsblatt am 19.10.2019 die plötzliche Veröffentlichung des Termins einer Bürgerversammlung zum 06.11.2019 und eine Verlängerung der Rückmeldefrist für Bedenken und Anregungen bis 13.11.2019. Offenbar wurden davon selbst die Gemeinderäte überrascht.</p> <p>Mit der Verlängerung auf eine Woche nach der Bürgerversammlung haben Sie ein neues Zeitfenster geöffnet. Dieses ist allerdings nicht praktikabel, weil die Auswertung und Bearbeitung der umfangreichen neuen Informationen aus der Bürgerversammlung und der Veröffentlichung der Power Point Präsentation am Freitag 08.11.2019 nicht bis Mittwoch 13.11.2019 möglich sind. Mit der Veröffentlichung dieser zuvor hinter verschlossenen Türen (21.5.2019 u.a.?) behandelten Alternativen hätte die Verwaltung und der Gemeinderat frühzeitig für mehr Transparenz sorgen können.</p> <p>Die Meinungsbildung und die erteilten (Änderungs)aufträge der Gemeinderäte sind nach wie vor nicht veröffentlicht. Auch mangelt es immer noch an der Transparenz, weshalb in der öffentlichen Gemeinderatsitzung nur eine Variante überhaupt zur Diskussion und Abstimmung gestellt wurde, ohne die Alternativen öffentlich in dieser Sitzung zu bewerten (§ 3 (1) 1 BauGB). Dies ändern auch die neuen Darstellungen in der Bürgerversammlung nicht. Wir behalten uns daher weiterhin eine Vorlage bei der Rechtsaufsicht vor.</p>	<p>Anmerkung: Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde verlängert.</p>

Die weitere Vorgehensweise mit den Terminsetzungen der Gemeinde ist wenig bürgerfreundlich, wenn diese von ihrem Mitwirkungsrecht Gebrauch machen möchten.

Das Modell des geplanten Bebauungsplans stand im Rathaus Neuthard am 07.11.2019 erst ab 15:00 Uhr bereit. Die PP-Präsentation wurde erst am 08.11.2019 auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Beide in der Bürgerversammlung zugesagten Unterlagen standen daher nicht fristgerecht bereit.

Deshalb ist die Frist zur Einreichung von Bedenken und Anregungen eine Woche nach der Bürgerversammlung am 13.11.2019 nicht ausreichend, zumal zusätzlich auch noch ein Wochenende dazwischenliegt. In den damit verbleibenden zwei Arbeitstagen ist es nicht möglich eine umfassende Bearbeitung und Bewertung der vielen neuen Informationen durchzuführen. Ebenso ist es unmöglich in dieser kurzen Zeit fachliche Unterstützung einzuholen und eine Abstimmung innerhalb der BI herbeizuführen. Eine Frist von vier Wochen nach der Bürgerversammlung ist aus unserer Sicht der Bedeutung der Sache angemessen.

Wir sehen uns daher nicht in der Lage unsere weiteren Bedenken und Anregungen bis zum 13.11.2019 einzureichen und erwarten die vorgeschlagene Verlängerung der Einreichungsfrist aus wichtigem Grund (§ 3 (2) 1 BauGB).

Vielen Dank für Ihre Antwort und für die Beantwortung der weiteren offenen Fragen aus diesem Schreiben.

Beschlussvorschlag

- Kein Beschluss erforderlich.

12 Bürgerinitiative „BI-Nachverdichtung“

Stellungnahme vom 13.12.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Sehr geehrter Herr Weigt, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,</p> <p>unsere Bedenken und Anregungen vom 16.10.2019 bestehen fort. Wir bitten diese im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend zu behandeln.</p> <p>Wir ergänzen unsere Stellungnahme vom 16.10.2019 unter Berücksichtigung der Power-Point-Präsentationen in den Bürger-/Einwohnerversammlungen vom 06.11.2019/20.11.2019. Wir beziehen dabei das Gespräch der BI mit dem „Antragsteller der BPlan-Änderung“ und der Gemeinde vom 04.12.2019 ein, das auf Anregung der BI zustande kam. Wir gehen davon aus, dass die im Rahmen des Gesprächs gemachten Zusagen entsprechend umgesetzt und uns entsprechend mitgeteilt werden. (z.B. Vermaßung 3. Baureihe).</p> <p>Unverändert bemängeln wir: Die Meinungsbildung und die erteilten (Änderungs)aufträge der Gemeinderäte sind nach wie vor nicht veröffentlicht. Auch mangelt es immer noch an der Transparenz, weshalb in der öffentlichen Gemeinderatsitzung nur eine Variante überhaupt zur Diskussion und Abstimmung gestellt wurde, ohne die Alternativen öffentlich in dieser Sitzung zu bewerten (§ 3 (1) 1 BauGB). Dies wurde auch bei der Besprechung am 04.12. verweigert.</p> <p>Die vermeintliche Transparenz in den PP-Präsentationen, insbesondere aus der Einwohnerversammlung vom 20.11., suggeriert ein völlig falsches, weil nichtzutreffendes, Bild. Die in den Seiten 20 und 21 dargestellten (ehemals geplanten) Grünzonen, die offenbar als Kritik an dem „jüngste Bauvorhaben“ (0-Ton Bgm. Weigt) herhalten sollen, waren aufgrund VGH Beschluss nie existent. Diese Darstellungen führen daher die Besucher der Einwohnerversammlung bzw. den Betrachter der Internetveröffentlichung vollkommen in die Irre. Wenn 1995 im Rahmen der Begrenzung auf 5 Wohneinheiten im Quartier die Möglichkeit der weiteren Bebauung in den Eckgrundstücken ermöglicht wurde, entsprach dies bereits dem Ziel, einerseits die Bebauung zu begrenzen und trotzdem eine sehr</p>	<p>Auf die Behandlung der eingereichten Stellungnahme (siehe Ziffer 11) wird verwiesen.</p> <p>Nichtöffentliche Beratungen sind für die praktische Gemeindearbeit unverzichtbar. Die Beschlüsse zum Bebauungsplan sind jedoch öffentlich erfolgt. Den Vorgaben der Gemeindeordnung wurde voll entsprochen.</p>

moderate Ausweitung der Bebauung auf 5 Wohneinheiten und für fünf Eckgrundstücke im Quartier zu ermöglichen. Das „jüngste Bauvorhaben“ hat sich an die Vorgaben des gültigen BPlanes gehalten, so dass jedwede Kritik des Bürgermeisters hieran an der Sache vorbeigeht und nichts anderes als Stimmungsmache ist. Einzig die „geduldete“ ehemalige Gewerbehalle und die Garagen auf Flst. 2346 stehen in der Grünzone 1995.

1995 wurde im BPlan „Auf das Dorf“ die Grünzone unter Berücksichtigung der notwendigen Änderungen dem Grunde nach festgeschrieben. Siehe schriftlicher Teil der damaligen Begründungen. Diese heute durch den Bürgermeister in Frage zu stellen entspricht nicht dem allgemeinen Tenor der Diskussion über Klimaveränderungen. In der Einwohnerversammlung am 20.11. hat der Bürgermeister zu Recht die Grünzone zwischen den Ortsteilen verteidigt, stellt aber andererseits die innerörtliche Grünzone „Auf das Dorf“ zur Disposition und durch die Handlungsweise in der BPlan-Änderung faktisch als nicht relevant dar. Ein Messen mit zweierlei Maßstäben!

In den örtlichen Bauvorschriften ist unter Ziff. 2.3 festgelegt, dass die „unbebauten Grundstücksflächen ... gärtnerisch anzulegen“ sind. Diese Festsetzung steht nicht in Einklang mit den Äußerungen des Grundstückseigentümers bei der Besprechung am 04.12.2019. Hier ist eine klare Festlegung zu treffen und in geeigneter Weise zu kontrollieren.

Im Gegensatz zu Beeinträchtigungen der Privatsphäre durch vorbeilaufende Passanten im Einzelfall, wird mit der massiven Bebauung eine permanente Beeinträchtigung der Privatsphäre die Folge sein.

Wir begrüßen, dass die Gemeindeverwaltung unsere Feststellungen bestätigt, dass die Gebäude entlang der Büchenauer Str. auch eine Firsthöhe von ca. 10,50 m haben und daher für den Änderungsbereich die gleiche Höhe festgesetzt werden soll. Ebenso begrüßen wir die Mitteilung in der Zusammenkunft am 04.12., dass die Einliegerwohnungen in den vier geplanten 1-2 Familienhäu-

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes von 1995 zielt insbesondere auf einen Erhalt der Gartenzone im Quartier. Es ist jedoch festzustellen, dass das vorliegende Plangebiet nicht als Teil dieser Gartenzone angesehen werden kann. Es handelt sich vielmehr um eine teilweise eingeschotterte Fläche mit rudimentärem Gehölzbestand, welche überwiegend als Parkplatz oder Lagerfläche genutzt wird. Die ökologische Wertigkeit - hinsichtlich Artenschutz wie auch Klimaschutz - ist als begrenzt einzustufen. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.

Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Bebauung auf einem Nachbargrundstück unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen kann nicht erkannt werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird im weiteren Verfahren auf 10,5 m begrenzt.

Im Bereich der Einfamilienhäuser wird die Zahl der Wohnungen im weiteren Verfahren auf eine Wohnung begrenzt.

sern (2. Baureihe Büchenauer Str. und Jahnstraße) entfallen sollen. Die Gebäudedekubatur wird allerdings deshalb nicht geringer. Es entstünden dem Grunde nach größere (bezahlbare?) Wohnungen bei reduziertem Stellplatzerfordernis.

Nach wie vor fordern wir den Verzicht auf die dritte Baureihe und die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 2,0 je Gebäude und Wohnung. Das gesamte Quartier ist zu ca. 99 % nach den jeweils bestehenden BPlänen bebaut worden. Wenn nun ein Eigentümer bzw. die Gemeinde, die letzten vier noch nicht bebaute Grundstücke im Quartier „neu ordnen“ und viele Sonderregelungen mit persönlichem Vorteil gegenüber dem Bestand haben möchte, dürfen die Eigentümer der Bestandsgrundstücke auch ein Entgegenkommen in der Anzahl der Stellplätze erwarten um den öffentlich vorhandenen Parkdruck nicht noch größer werden zu lassen.

Die auf Seite 38 dargestellte „Stellplatzsituation Jahnstraße“ ist nicht schlüssig. Lediglich der rechnerische Nachweis, dass bei einer Stellplatzvorgabe von 1,5/WE (in der Jahnstraße) eine Übereinstimmung mit den gemeldeten Fahrzeugen ergäbe. Wir haben aber für den „Altbestand“ rechtlich keine 1,5/WE sondern 1,0/WE und demnach fehlen heute schon 43 Stellplätze. Ein Fahrzeug/WE unterstellt. Die Realität ist u.E. aber durchschnittlich 2,5 Fahrzeuge/WE. Eine von uns bereits früher durchgeführte Erhebung - ohne Kenntnis von gemeldeten Kraftfahrzeugen - ergibt für das Änderungsquartier, dass 1,3 Garagen/Stellplätze je WE vorgehalten werden. Zusätzlich sind in die Überlegung Firmenfahrzeuge/Dienstwagen, Dauerbesucher und parkende Fahrzeuge aus der Büchenauer Straße in der Jahnstraße zu berücksichtigen. Somit bringt eine Erhöhung auf 1,5/WE für das Änderungsgebiet keine signifikante Entlastung bzw. bei den unterstellten 2,5 Fahrzeugen/WE eine weitere Verschärfung der öffentlichen Parksituation. Hieraus leitet sich unsere Forderung/Anregung auf 2,0 Stellplätze/WE ab.

Alles in allem verletzt die vorgesehene BPlan-Änderung mit der Nachverdichtung und erkennbarem Konfliktpotential den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und muss sachgerechter abgewogen werden.

Auf die veränderten Rahmenbedingungen und die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnungsbauentwicklung wird hingewiesen. Das bisherige Fehlen einer „dritten Baureihe“ im rechtsgültigen Bebauungsplan ist nicht maßgebend für die vorliegende Planung. Zielsetzung ist eine maßvolle Innenverdichtung. Bei einer ausreichenden Grundstückstiefe - wie hier gewährleistet - ist auch eine dritte Baureihe durchaus verträglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Entgegen der Darstellung des Verfassers ist die Jahnstraße keinesfalls von einer besonderen Parkplatzproblematik betroffen. Tagsüber besteht kein Stellplatzmangel, abends können Stellplätze ggf. knapp sein. Dies entspricht jedoch vielen Straßen der Gemeinde. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzproblematik durch konsequente Nutzung der Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken (insbesondere Garagen) entschärft werden könnte.

Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze je Wohnung erfordert eine städtebauliche Begründung. Diese ist vor dem genannten Hintergrund rechtssicher kaum möglich. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine übermäßig hohe Stellplatzverpflichtung auch zu einer steigenden Kostenbelastung für potenzielle Erwerber oder Mieter führt. Insbesondere für kleinere Wohnungen (z. B. für altengerechtes Wohnen) sind zwei Stellplätze unverhältnismäßig.

Eine Verletzung der Rücksichtnahme durch die Planung ist nicht ersichtlich. Die eingehenden Stellungnahmen zu der Planung werden gemäß gesetzlicher Vorgaben im Gemeinderat sachgerecht abgewogen.

Alle bisherigen Innenentwicklungen/Nachverdichtungen leisten keinen Beitrag zur deutlichen Reduzierung der 194 Bauplatzinteressenten. In allen Fällen steht zunächst - ungewollt oder gewollt - die Vermögensmehrung durch die Vermarktung in Form von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Vordergrund. Obwohl in Aussagen in den Einwohnerversammlungen immer von einer Mietinteressentenanzahl von deutlich über 200 die Rede war, räumte die Verwaltung im Gespräch mit der BI am 04.12. ein, dass sie keine Interessentenliste zu Mietwohnungen hat. Daher kann für den geforderten Geschosswohnungsbau auf keine gesicherte Erkenntnis für Karlsdorf-Neuthard zurückgegriffen werden wie viele Mietwohnungen benötigt werden. Allenfalls auf bundesweiten Zahlen über fehlende Wohnungen, dort aber hauptsächlich in den Großstädten. Wie weit in der Gemeinde selbst ein Bauüberhang besteht wäre zusätzlich zu prüfen.

Wenn die Gemeinde die Bauplatzsituation schnell entspannen will bleibt nur eine Außenentwicklung im Rahmen des bestehenden Flächennutzungsplanes bzw. durch FNP-Änderung z.B. „Krähbusch Ost“, die bereits im FNP 2025 bei „nachgewiesenem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt“ als „denkbar“ festgehalten wurde (s. FNP 2025, Teil B — 2, Seite 6). Hinzu kommt unser bereits im ersten Schreiben gemachter Vorschlag die Lücke Krähbusch-Friedhof zu schließen. Für Geschosswohnungsbau wäre die Grünfläche Ecke Sebastiallee/Friedhofstraße denkbar.

Wir fügen dieser Stellungnahme weitere 21 Unterstützungsunterschriften von mündigen und selbstbestimmten Bürgern bei.

Wie in anderen Gemeinden besteht auch in Karlsdorf-Neuthard eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies hat folgende Gründe:

- Die Wohnbauentwicklung der letzten Jahrzehnte fand vorrangig in Form von Baugebieten für Einfamilienhäusern statt.
- Die steigenden Grundstückspreise und Baukosten verlangen nach neuen bezahlbaren Wohnmodellen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern können hierzu einen Beitrag leisten.
- Nicht nur die demografische Entwicklung, sondern auch veränderte und vielfältigere Wohnvorstellungen erfordern ein breiteres Angebot unterschiedlicher Wohnungsformen und -größen.

Bereits realisierte Projekte mit Mehrfamilienhäusern belegen die Notwendigkeit solcher Wohnmodelle.

Gemäß gesetzlicher Vorgaben ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung im Außenbereich zu geben. Die Gemeinde ist damit verpflichtet, innerörtliche Potenziale zu nutzen. Dabei dient Innenentwicklung nicht nur der Schonung der Naturressourcen, sondern auch der besseren Auslastung der bereits bestehenden Infrastruktur.

Beschlussvorschlag

- Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern neue städtebauliche Zielsetzungen in der Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde.
- Das Plangebiet ist nicht als Teil der Gartenzone anzusehen, da es sich um eine teilweise geschotterte, als Parkplatz genutzte Brachfläche handelt.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine verträgliche Gebäudekubatur. Die zulässige Gebäudehöhe wird allgemein auf 10,50 m begrenzt.
- Im Bereichen der Einfamilienhäuser sind max. eine Wohnung je Gebäude zulässig.
- An der Vorgabe von 1,5 Stellplätzen je Wohnung wird festgehalten.
- Es wird weiterhin die Notwendigkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde gesehen.
- Das Bebauungskonzept und damit auch der Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren überarbeitet.

13 Bürger 1 (Heneka)

Stellungnahme vom 30.09.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Als Eigentümer des Flurstücks-Nr. 2349 / Jahnstraße 28 erhebe ich gegen die geplante Änderung des Baugebietes Einspruch. Die Planung beeinträchtigt mein Nachbargrundstück in erheblicher Weise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die unvermittelte Verdichtung direkt neben meinem Grundstück wird mein Eigentum im Wert drastisch herabgesetzt 2. Die geplante Verdichtung (Grundstücksfläche pro Wohneinheit) übertrifft nahezu das Doppelte, was die Gemeinde im Ortskern gewillt ist zuzulassen 3. Die Gemeinde legt in anderen Baugebieten großen Wert auf den Erhalt der Grünzonen im hinteren Bereich. Hier wird gegen dieses Planungsprinzip verstoßen. 4. Es fehlt ein harmonischer Übergang von der bestehenden Bebauung zum Planungsgebiet. 5. Die Planung lässt im hinteren Bereich eine Bebauung mit Mindestabstand zu. Hierdurch wird die Intimsphäre auf meinem Grundstück erheblich beeinträchtigt. Außerdem wird durch die Schattensituation die Nutzung des Gartens eingeschränkt. 6. Erfahrungsgemäß muss pro Wohnung mit zwei Kraftfahrzeugen gerechnet werden. Es ist hier keinerlei Platz für entsprechende Stellplätze oder Garagen zu sehen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Behauptung, der Wert eines angrenzenden Grundstückes würde durch Umsetzung der Planung gemindert werden, ist spekulativ. Durch eine Beseitigung der optisch unattraktiven Brachfläche kann im Gegenteil auch eine Aufwertung erfolgen. ▪ Seitens der Verwaltung wird der Verdichtungsgrad als angemessen und verträglich eingestuft. Darüber hinaus ist durch übergeordnete Vorgaben (Schonung von Freiflächen, schwerpunktmäßige Innenentwicklung) eine Nachverdichtung von Bestandssiedlungsgebieten unabdingbar. ▪ Es ist Zielsetzung der Gemeinde, Grünzonen in Quartieren im Innenbereich zu schützen, sofern eine ökologische oder Erholungsfunktion vorliegt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Bebauung der derzeit als Parkplatz dienenden Fläche ist aus Sicht der Verwaltung eine Aufwertung. ▪ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen an der Büchenauer Straße und der Jahnstraße eine Ergänzung der bestehenden Bebauung vor. In den rückwärtigen Bereichen wird eine überwiegend aufgelockerte Bebauung angestrebt. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird das Bebauungskonzept nochmals verändert. ▪ Abstandsflächen gemäß LBO dienen dem Schutz nachbarrechtlicher Belange. Diese sind bei jeder Bebauung in offener Bauweise nachzuweisen. ▪ Im Bebauungsplan sind 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Für Einfamilienhäuser bedeutet dies faktisch zwei Stellplätze. Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist die Vorgabe ausreichend, da nicht jeder Eigentümer oder Mieter über zwei Fahrzeuge verfügt.

Beschlussvorschlag

- Ein Wertverlust von angrenzenden Grundstücken durch Umsetzung der Planung ist nicht belegt.
- Die Bebauung wird als angemessene Verdichtung im Innenbereich eingestuft.
- Sofern Grünzonen im Innenbereich eine Erholungs- oder ökologische Funktion aufweisen, sind sie schützenswert. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Die Festsetzungen gewährleisten eine Bebauung, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die Umgebung einfügt.
- Abstandsflächen gemäß LBO sind einzuhalten, sofern keine Grenzbebauung vorgesehen ist.
- An der Stellplatzverpflichtung von 1,5 je Wohnung wird festgehalten.

14 Bürger 2 (Heneka)

Stellungnahme vom 05.11.2019	Behandlung/Abwägung
<p>danke für Ihr Schreiben vom 29.10.2019. Wir können an der Bürgerversammlung nicht teilnehmen. <i>[entfernt, da ohne Bezug zum Bebauungsplanverfahren]</i></p> <p>Die sogenannte „Nachverdichtung“ Jahnstr./Büchenauer Straße so finden wir, müsste eigentlich viel früher mit den im genannten Bereich betroffenen Bürgern und Hausbesitzern diskutiert werden. Gegen Neubauten ist eigentlich nichts einzuwenden. Die Erfahrungen der letzten Jahre, sowohl in den OT Neuthard und Karlsdorf, haben aber immer gezeigt, dass diese „Nachverdichtungen“ zu Park- und Verkehrsproblemen geführt haben. Aus Erfahrung wissen wir doch alle, dass heute je Wohnung 2-3 Automobile vorhanden sind. In unserer Nachbarschaft im Südring wird gerade ein 5-Wohnungen-Haus gebaut. Parkplätze sind als Tiefgarage vorgesehen. Sie sollten die Abfahrt hinunter einmal in Augenschein nehmen. Höchstens mit einem Smart kann in diese Garage zugefahren werden! Ergo, die Autos werden wieder auf Straßen und Plätzen stehen.</p>	<p>Die Jahnstraße ist keinesfalls von einer besonderen Parkplatzproblematik betroffen. Tagsüber besteht kein Stellplatzmangel, abends können Stellplätze ggf. knapp sein. Dies entspricht jedoch vielen Straßen der Gemeinde. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzproblematik durch konsequente Nutzung der Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken (insbesondere Garagen) entschärft werden könnte.</p> <p>Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze je Wohnung erfordert eine städtebauliche Begründung. Diese ist vor dem genannten Hintergrund rechtssicher kaum möglich. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine übermäßig hohe Stellplatzverpflichtung auch zu einer steigenden Kostenbelastung für potenzielle Erwerber oder Mieter führt. Insbesondere für kleinere Wohnungen (z. B. für altengerechtes Wohnen) sind zwei Stellplätze unverhältnismäßig.</p>

<p>Das Argument mit dem „neuen bezahlbaren Wohnraum“ dient in erster Linie den Profiten der Bauträger. Wir mussten vor über 30 Jahren bei gleichen Argumenten eine ähnliche Situation in gleicher Art durchkämpfen. Der Konsens aller Parteien damals war, maximal 5 Wohnungen je Baugrundstück. (Gerne von uns telefonisch mehr über die Hintergründe.) Dieser Konsens muss weiter gelten. Sie als Bürgermeister sind dafür zuständig.</p>	<p>Die Gemeinde tritt nicht selbst als Bauträger an, ist also auf die Mitwirkung Privater angewiesen. Auch wenn für diese - wie für jeden Unternehmer - eine Gewinnabsicht besteht, ist eine Reduzierung auf alleiniges Profitstreben nicht gerechtfertigt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um eine verträgliche Bebauung mit einer angemessenen Zahl an Wohnungen. Eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes erfolgt im weiteren Verfahren, die Zahl der Wohnungen wird dabei jedoch nicht reduziert.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ An der Stellplatzverpflichtung von 1,5 je Wohnung wird festgehalten. ▪ Das Bebauungskonzept und damit auch der Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren überarbeitet. 	

15 Bürger 3

Stellungnahme vom 04.11.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Grundsätzlich ist die Bebauung der seit Jahren unbebauten Fläche zu begrüßen. Dabei wäre es von Vorteil, wenn sowohl die angespannte Parksituation in der Jahnstraße, als auch in den angrenzenden Straßen, Büchenauer Straße und auch im naheliegenden Bereich der Hardtstraße, berücksichtigt werden könnten. In diesen Straßen sind in den letzten Jahren mehrgeschossige Wohngebäude entstanden. Dabei sind die von der Landesbauverordnung bzw. des örtlichen Bebauungsplans vorgeschriebenen, 1 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, heute häufig nicht mehr ausreichend.</p> <p>Jeder Erwachsene hat heute sein eigenes Auto, Fahrrad, hinzu kommen Motorrad und Kinderspielzeug. Bei immer kleiner werdenden Baugrundstücken und Wohnraum, wird heute oftmals die Garage als zusätzliche Abstellfläche für Spielzeuge und Fahrräder benötigt. Das bzw. die Autos in der Familie, stehen heute aufgrund des Platzmangels häufig vor der Garage bzw. auf der Straße. Einzelne Kommunen haben dies bereits erkannt, und schreiben in ihren Bebauungsplänen bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit vor.</p>	<p>Die Jahnstraße ist keinesfalls von einer besonderen Parkplatzproblematik betroffen. Tagsüber besteht kein Stellplatzmangel, abends können Stellplätze ggf. knapp sein. Dies entspricht jedoch vielen Straßen der Gemeinde. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzproblematik durch konsequente Nutzung der Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken (insbesondere Garagen) entschärft werden könnte.</p> <p>Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze je Wohnung erfordert eine städtebauliche Begründung. Diese ist vor dem genannten Hintergrund rechtssicher kaum möglich. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine übermäßig hohe Stellplatzverpflichtung auch zu einer steigenden Kostenbelastung für potenzielle Erwerber oder Mieter führt. Insbesondere für kleinere Wohnungen (z. B. für altengerechtes Wohnen) sind zwei Stellplätze unverhältnismäßig.</p>

Status Jahnstraße Büchenauer Straße:

Dem aufmerksamen Spaziergänger in den Abendstunden, als auch am Wochenende, begegnet eine Überlastung der Parksituation am Straßenrand. Die Gehwege werden von geparkten Autos, Transportfahrzeuge, Traktoren und Anhängern, lückenlos beansprucht. Die Nutzung der Gehwege als Fußgänger, ist zum Teil nur noch im Zickzackkurs zu bewältigen. Hinzu kommen Unebenheiten auf den Gehwegflächen.

Auffällig ist, dass das bisher unbebaute Grundstück in der Jahnstraße, von vielen Anwohnern des gegenüberliegenden Wohnblocks, als Parkfläche für ihre Fahrzeuge, Anhänger und Wohnmobile genutzt wird. Da fragt man sich, wohin mit den vielen Fahrzeugen, wenn das derzeit als Parkplatz dienende unbebaute Gelände als Parkfläche, nicht mehr zur Verfügung steht.

Hier bietet sich meines Erachtens die Chance, für die Eigentümer und Investoren als auch die Anwohner einen außergewöhnlichen Beitrag, für das Gemeinwohl in unserer Gemeinde zu leisten.

Soweit Interesse von Seiten der Anwohner benachbarter Grundstücke / Straßen, für eine Anmietung eines Tiefgaragenplatzes besteht, könnte hier zusätzlicher Parkraum durch eine öffentliche Tiefgaragenfläche geschaffen werden.

„Der Wohnungsmarkt ist in Karlsdorf Neuthard angespannt. Dies war am 02.11.2019 in den BNN zu lesen. Eine maßvolle Verdichtung sei deshalb im Interesse der Gemeindeverwaltung und unseres Bürgermeisters Weigt.“ Für mich fehlt hier ein für unsere Gesellschaft immer wichtiger werdender Zusatz. Nämlich der Hinweis auf, bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für junge Familien zu schaffen! Meines Erachtens böte sich hier auch die Chance mit den Investoren das Thema, Sozialer Wohnungsbau, im Interesse der Gemeinde zu besprechen, und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu generieren. Wie sagten Sie doch, Herr Weigt, kürzlich in ihrer Laudatio für Herrn Manfred Bohn: „In einer Zeit, wo bei immer mehr Menschen nur die eigenen Interessen eine Rolle spielen“. Könnten hier nach Möglichkeit viele Interessen Berücksichtigung finden.

Für das Vorhaben ist zwar eine Tiefgarage geplant, diese wird jedoch keine Reserven ausweisen, mit der Stellplätze für Externe zur Verfügung gestellt werden können. Grundsätzlich kann der Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage hierzu jedoch keine Regelung enthalten.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass übermäßige Stellplatzanforderungen zu einer Verteuerung des Wohnens führen.

Beschlussvorschlag

- An der Stellplatzverpflichtung von 1,5 je Wohnung wird festgehalten.

16 Bürger 4

Stellungnahme vom xxx	Behandlung/Abwägung
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Weigt,</p> <p>wir adressieren dieses Schreiben an Sie aufgrund der besorgniserregenden Wohnsituation in unserer schönen Gemeinde. Ich selbst - <i>[Name entfernt]</i> - bin in der Schulstr. 53 aufgewachsen, habe die ersten 24 Jahre meines Lebens im Ortsteil Neuthard verbracht und die Gemeinde sowie ihre Mitmenschen kennen und lieben gelernt. Über zwei Generationen, <i>[Name entfernt]</i> sowie <i>[Name entfernt]</i> sind wir ein glücklicher Teil von Karlsdorf-Neuthard und ist unsere Gemeinde ein Teil von uns. Als jahrelanges Mitglied des TVN sowie FVN sind wir tief im Ortsgeschehen verwurzelt und mit den meisten "Urgesteinen" bekannt. Die Unterstützung von lokalen Betrieben und Geschäften war auch deshalb stets Ehrensache.</p> <p>Im Jahre 2015 verließ ich mein Elternhaus um mit meiner Frau <i>[Name entfernt]</i> und unserer Tochter <i>[Name entfernt]</i> eine gemeinsame Wohnung zu beziehen. Schon damals gestaltete sich die Suche nach einer entsprechenden Wohnung schwierig, jedoch kam keine andere Gemeinde als Karlsdorf-Neuthard in Frage. Meine Frau, geboren und aufgewachsen in Bruchsal, hatte die Jahre davor in Heildesheim verbracht und konnte sich nichts Schöneres vorstellen als hierher zu ziehen. Nach monatelanger Suche wurden wir - über Budget - fündig und bezogen in Karlsdorf eine Wohnung. Trotz des mangelnden Gartens und der nicht vorhandenen Garage haben wir uns dafür entschieden, um hier bleiben zu können.</p>	<p>Die Darstellung entspricht den Erfahrungen der Verwaltung. Einer hohen Zahl an Bauplatznachfragen steht eine Vielzahl voll erschlossener, jedoch unbebauter Grundstücke gegenüber. Diese befinden sich in Privatbesitz, so dass die Zugriffsmöglichkeiten für die Verwaltung nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben sind.</p> <p>Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage verfolgt die Gemeinde seit mehreren Jahren das Ziel einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum. Erfolgte dies lange Zeit vorrangig durch Bauflächenausweisungen am Ortsrand</p> <p>Die Gemeinde verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich zu generieren. Hierzu wurde bereits eine Vielzahl von Bebauungsplänen erstellt bzw. geändert, um verträgliche Bebauungen auch in zweiter Reihe zu ermöglichen. Das vorliegende Vorhaben stellt einen weiteren Baustein dieser Bemühungen dar. Durch die Mischung verschiedener Gebäudetypen wird eine breites Interessentenspektrum angesprochen.</p> <p>Das BauGB sieht mit § 176 eine theoretische Möglichkeit zur Bauverpflichtung vor. Praktisch stehen diesem Mittel jedoch hohe rechtliche Hürden entgegen, die eine Anwendung im Bestandsgebieten wenig ratsam erscheinen lassen. Dagegen gibt es bei der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich Möglichkeiten, eine Bauverpflichtung auch rechtlich bindend umzusetzen.</p>

Nach 3 Jahren zur Miete und einer zwischenzeitlichen -nicht gerade geringen- Mieterhöhung, sind wir nun seit gut 2 Jahren auf der Suche nach einem Baugrundstück. Die inzwischen immens hohen Mietkosten einhergehend mit den bereits erwähnten Kompromissen haben uns erst recht in unserem Vorhaben bekräftigt.

Ich selbst bin Angestellter der SAP in Walldorf, meine Frau arbeitet im Dienstleisterverhältnis über die Firma Bechtle ebenfalls für die SAP. Kurzum, wir verfügen über ein entsprechendes Einkommen, unserer kleinen Familie ein eigenes Dach über dem Kopf zu ermöglichen. Sollte man meinen.

Nach unserer Hochzeit 2018 sind wir als Eheleute auf der Suche, eine Suche die uns über verschiedene Immobilien-Webseiten, Makler-Dienste bis hin zu diversen Anzeigen im „Ortsblättle“ (den Karlsdorf-Neutharder-Nachrichten), der BNN und dem Kurier bisher immer und immer wieder zum selben Ergebnis gebracht hat: Kein Angebot bei extrem hoher Nachfrage.

Auch der Kontakt zur Erzdiözese Freiburg bzw. über die Kirchenschaffnei Heidelberg war ernüchternd, denn auch die Kirche hält keine un bebauten Baugrundstücke mehr - davon abgesehen, dass eine Kirchenpacht finanziell gesehen inzwischen keine reale Alternative mehr darstellt.

Getrieben vom Ehrgeiz meiner Familie ein Eigenheim ermöglichen zu wollen habe ich mich auf den Weg gemacht und Straße für Straße nach Baulücken abgesucht. Bekannte gefragt, versucht jemanden zu finden der jemanden kennt, der wiederum jemanden kennt. Vergebens. Dabei ist aufgefallen, dass viele der un bebauten Grundstücke nicht einmal im Besitz von Ortsansässigen sind. Damals bin ich auf eine Liste mit etwas über 120 un bebauten Bauplätzen gekommen. Inzwischen weiß ich, dass es um die 213 Baulücken mit einer Fläche von ~ 12 ha sind. 213 Bauplätze, die Wohnraum für Familien wie die unsere ermöglichen würden.

Auf Nachfrage im Bauamt nach einem offiziellen Weg, herauszufinden wem denn eine solche Baulücke gehöre um in Erfahrung zu bringen, ob evtl. ein Verkauf in Frage käme, bekamen wir zu hören, dass dies aus Datenschutzgründen nicht möglich ist.

Es wurde uns deutlich vermittelt, dass es keine Möglichkeit gibt hier an Daten oder Infos zu gelangen und auch das Befragen der Nachbarn nicht empfohlen wird, da es in der Vergangenheit wohl schon zu Beschwerden gekommen ist. Währenddessen wächst die Warteliste auf Zuteilung von Bauland weiter an und ist auch hier bereits bei weit über 150 Namen angekommen.

Zusammengefasst: Über 200 Baulücken liegen brach, teilweise im Ortskern, in Jahrzehnte alten Baugebieten aber auch in neu erschlossenen Baugebieten. Die Besitzer halten diese, da sie entweder „das Geld nicht brauchen“, „es ohnehin keine Zinsen auf der Bank gäbe“, „der Platz schon immer im Familienbesitz ist“ oder - wie den meisten Fällen - auf weiter steigende qm-Preise spekuliert wird.

Unterstützt wird das Ganze, als dass es für die Besitzer scheinbar kein Problem darstellt, Bauland 10, 20 Jahre oder noch länger unbebaut zu halten. Der § 176 Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt diesen Fall und dessen Lösung, findet jedoch meiner Recherche nach in unserer Gemeinde keine Anwendung. Dabei ist es Sache der Gemeinde diesem Paragraphen zu folgen oder nicht.

Ein Mann der etwas an der Wohnsituation ändern möchte, ist [*Name entfernt*]. Über den FVN seit Jahren bestens bekannt ist mir sein Bauvorhaben in der Jahnstr. natürlich nicht entgangen. Ungeachtet dessen, ob es dort evtl. auch eine Möglichkeit für unsere Familie gäbe, empfinde ich es als ein „Unding“, dass sich dagegen eine Bürgerinitiative gründet. Wie kann es sein, dass man dem wohl größten Problem unserer heutigen Zeit - Wohnraum - solche Steine in den Weg legt? Die Pläne wurden inzwischen überarbeitet, Kritik wurde sich zu Herzen genommen und doch wird weiter dagegen vorgegangen. Dafür kann ich beim besten Willen kein Verständnis aufbringen und hoffe, dass hier zügig die richtige Entscheidung getroffen wird.

<p>Da sind wir nun, eine kleine, ortsansässige Familie, die sich nichts sehnlicher wünscht, als mit ihrem Eigenheim Teil unserer Gemeinde zu bleiben. Dessen Familie und Freunde hier leben, dessen Tochter hier zur Schule geht und dessen Arbeitsstätte in der Nähe liegt. Die Teil von Ortsvereinen und Interessensgemeinschaften ist.</p> <p>Wir, die mit Nichten danach trachten in eine andere Gemeinde/Stadt zu ziehen. Wie gedenken Sie dieses Problem anzugehen? Weshalb findet § 176 Baugebot (BauGB) keine Anwendung? Wir bitten Sie uns darüber zu informieren und Möglichkeiten aufzuzeigen.</p> <p>Sehr gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch bereit und hoffen, dass unser Anliegen -etwas zu verändern- Gehör findet.</p> <p><i>Anlage: § 176 BauGB</i></p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund hoher rechtlicher Hürden findet § 176 BauGB in Bestandsgebieten nahezu keine Anwendung. 	

17 Bürger 5

Stellungnahme vom 04.09.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Bei uns im Garten und der Nachbarschaft leben schon seit längerer Zeit mehrere Zauneidechsen, Wechselkröten und Breitflügel fledermäuse... Auch fliegen hier ab und zu Bunt- und Grünspechte durch die Gärten. Und wer weiß was sonst noch alles ungesehen unterwegs ist.....</p> <p>Wir alle hier schätzen diese Tiere, stellen Wasser und wenn notwendig Futter bereit, haben teilweise tierfreundliche Gärten und Blumenbeete angelegt. Nun sollen insgesamt 3 angrenzende Grundstücke mit insgesamt 22! Wohneinheiten bebaut werden:</p> <p>4 St. 2-5 Familienhäuser, 1 Gebäude mit 8 WE und Tiefgarage....soweit ich weiß ohne Grünfläche. Der aktuelle Bebauungsplan sieht allerdings eine nicht geringe Grünfläche vor.</p>	<p>Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wird die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten (die aufgeführten Arten zählen hierzu) überprüft. Sofern eine Betroffenheit gegeben ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.</p>

Vielleicht kann man den Tieren helfen, und dieses Bauvorhaben zumindest etwas einschränken, so dass auch für diese noch genügend Lebensraum übrig bleibt...

Weitere Bilder vorhanden.

Beschlussvorschlag

- Kenntnisnahme