



...alles zum Leben

Oberderdingen

GEMARKUNG FLEHINGEN

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„HÄLDEWEG“**

**Abwägung der im Rahmen der Planoffenlage  
vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 und der  
Beteiligung der Behörden mit Anschreiben  
vom 06.05.2016  
eingegangenen Stellungnahmen**

# ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

## Ergebnisse der Behördenbeteiligung

### 1. Keine Stellungnahme gaben ab:

- Deutsche Telekom AG T-Com
- Handwerkskammer Karlsruhe
- Verkehrsverbund Pforzheim
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Direktion Freiburg
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Gemeindeverwaltung Kürnbach
- Gemeindeverwaltung Sternenfels
- Geschäftsstelle Naturpark, Stausee Ehmetsklinge, Zaberfeld
- Naturschutzbeauftragter Gemeinde Sternenfels
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Referat 52
- Ortschaftsrat Flehingen

### 2. Keine Anregungen hatten:

- **Polizeipräsidium Karlsruhe: Email vom 10.05.2016**, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.11.2015. An unserer Einschätzung hat sich nichts geändert. **Schreiben vom 19.11.2015**, Aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken, aus kriminalpolizeilicher Sicht keine Bedenken.
- **Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe: Email vom 30.05.2016**, nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die IHK Karlsruhe zu dem oben genannten Bebauungsplan weiterhin keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.
- **CSG GmbH: Email vom 17.05.2016**, aus Sicht unseres Aufgabengebietes haben wir keine Einwände oder Anregungen einzubringen. Von einer weiteren Beteiligung an dem Verfahren sehen wir ab.
- **Netze BW GmbH, Stromversorgung: Schreiben vom 30.05.2016**, die uns mit Ihrem Schreiben vom 6.Mai 2016 vorgelegten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. Stromversorgung, weitere Bedenken und Anregungen haben wir nicht vorzubringen. Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.
- **Gemeinde Zaisenhausen: Schreiben vom 10.05.2016**, Aufgaben und / oder Interessen der Gemeinde Zaisenhausen bezüglich des im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren „Häldeweg“ werden nicht berührt. Wir verzichten daher auf die Einsichtnahme während der Offenlage vom 02.05. bis 03.06.2016 sowie einer weiteren Stellungnahme.
- **Stadt Knittlingen, Stadtbauamt: Schreiben vom 12.05.2016**, aus den uns vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass die Belange der Stadt Knittlingen durch die Planung nicht berührt werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
- **Karlsruher Verkehrsverbund: Schreiben vom 10.05.2016**, Az.: A2-PL/Bi/May, nicht betroffen.
- **Regierungspräsidium Karlsruhe: Schreiben vom 17.05.2016**, Az.: 21-2511.3-24/7-29, der betreffende Standort ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Standort als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- **Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Schreiben vom 08.06.2016**, Az.: 6.2.3.110.2, Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### 3. Anregungen gingen ein von:

#### 3.1 Netze-Gesellschaft Südwest Erdgas: Schreiben vom 25.06.2016, Bereich KSON

**Stellungnahme:** Im Kreuzungsbereich Gochsheimer Straße / Friedensstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. 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 Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSON, Scheuerlestr. 24, 75031 Eppingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen 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 bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB). Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden. Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wäre vom Erschließungsträger zu veranlassen und zu bezahlen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme, die Hinweise betreffen den Vollzug. Eine Änderung der Straßenhöhe ist nicht vorgesehen.

#### 3.2 Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt: Schreiben vom 24.05.2016, Az.: 16900359/0002

##### 3.2.1 Landwirtschaftsamt – Abteilung Landschaftsentwicklung, Agrarordnung u. Betriebswirtschaft, Az.: 52–2511 – 059:

**Stellungnahme:** Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit dem Bau von Trockenmauern auf dem Flurstück Nr. 2124 auf der Gemarkung Oberderdingen ausgeglichen. Wir äußern keine Bedenken gegen diese Planung.

**Abwägung:** Kenntnisnahme dieser positiven Stellungnahme.

##### 3.2.2 Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz

**Stellungnahme:** Die Naturschutzbehörde hatte zu dem Planungsvorhaben bereits im Dezember 2015 eine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der Begründung wurde nunmehr das Abwägungsergebnis zu dieser Stellungnahme übersandt. Darin wurde dargestellt, dass hinsichtlich der Umsetzung der Pflanzvorgaben die Grundstücke insgesamt groß genug sind und das Fachbüro daher annimmt, dass zumindest einige Pflanzen im Gartenbereich gepflanzt werden. Allerdings sollte sich das Planungsbüro aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht auf Annahmen stützen, sondern es sollte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zwingend darauf geachtet werden, dass Pflanzgebote auf privaten Grünflächen auch plangemäß umgesetzt und eingehalten werden. Letzten Endes dienen ja auch solche Pflanzmaßnahmen der Einbindung des Baugebietes zum Außenbereich hin.

**Abwägung:** Der Hinweis, dass die Pflanzgebote auch kontrolliert werden sollten, betrifft den Vollzug. Dies könnte z.B. im Rahmen der Baukontrolle erfolgen, Baurechtsbehörde ist dabei das Landratsamt selbst.

### 3.2.3 Baurechtsamt, Az. V- 50.11001/ 50.110021:

**Stellungnahme:** In der Legende ist der Einschrieb „2 Wo“ in der Nutzungsschablone nicht erläutert.

Zu 1.4: wir regen nochmals an die Festsetzung eines Stauraums wegzulassen, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Im Übrigen ist die Festsetzung auch nicht zeitgemäß. Zu bedenken ist außerdem, dass die Grundstücke nicht sehr breit sind und somit wenig Fläche für Garagen bleibt.

Entgegen der Abwägungsentscheidung sind die Baugrenzen nicht komplett vermaßt (östlicher Bereich Abstand zum Friedhof).

Entgegen der Abwägungsentscheidung ist der Widerspruch in Ziffer 2.1.1 bezüglich der TH nicht ausgeräumt worden. Es muss eindeutig festgesetzt werden, dass für Doppelhäuser eine TH von max. 4,00 m, und für Einzelhäuser eine TH von max. 6,20 m, zulässig sein soll. In der Skizze ist die TH von 6.20 m bis OK Fußboden OG vermaßt, was unseres Erachtens nicht ideal ist.

Zu 2.1.2: Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde keine Befreiungen mehr erteilt. Es wird deshalb angeregt diese Festsetzung zu streichen.

#### **Abwägung:**

Der Einschrieb 2 Wo entspricht der Planzeichenvorordnung und kann gerne auch in der Legende zusätzlich erläutert werden.

In Ziffer 1.4 ist **kein** Stauraum festgesetzt. Normale Gebäude und Gebäudeteile sind durch die Baugrenze geregelt, Nebengebäude, die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, werden damit aber nicht erfasst. Da es in diesem Fall aufgrund der Hanglage und der Breite des Straßenraumes nicht wünschenswert ist, dass entlang der Straße Gebäude erstellt werden, musste dies entsprechend geregelt werden. Dass kein Stauraum gemeint sein kann ergibt sich schon daraus, dass Garagen auch mit Seitenwänden den Abstand einhalten müssen. Die Grundstücke sind mit 17 m ausreichend breit, eine Doppelgarage hat eine Breite von 6,0 m. Außerdem ist zu erwarten, dass die Garagen ins Untergeschoss integriert werden, dass von der Straße aus ebenerdig anfahrbar ist.

Die Vermaßung der Baugrenze zum Friedhof stellt eine Übervermaßung dar, kann aber gerne ergänzt werden.

Ziffer 2.1.1 wurde neu gefasst, weil nur noch Einzelhäuser zulässig sind.

Dass keine Befreiungen der Dachfarbe mehr erteilt werden, ist gewollt. Sollte die Gemeinde auch grüne, gelbe, blaue, pinke oder neonfarbene Dächer wünschen, würde sie diese Festsetzung weglassen.

### 3.2.4 Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Immissionsschutz- und -Bodenschutz/Altlasten, Gewässer, Abwasser-, das Gesundheitsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe:

**Stellungnahme:** keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

**Abwägung:** Kenntnisnahme

### 3.3 Unitymedia BW GmbH: Schreiben vom 05.11.2015, Vorgangsnummer: 166357

#### **Stellungnahme**

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. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme

### 3.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 08.02.2016

für das Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt.

Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.	Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
124	31.05.44	3063	722	15.03.45	3101-3102
1140	12.09.44	3057-3058	727	15.03.45	5027-5028
604	24.12.44	3071-3072	751	19.03.45	5151-5153
609	25.12.44	3043-3044	785	23.03.45	8009-8011
630	28.12.44	3057-3058	2105	08.09.45	0160-0161

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.



**Abwägung:** Kenntnisnahme

### 3.5 Landesamt für Denkmalpflege vom 29.01.2016

Nach unserem Wissensstand sind aus diesem Bereich bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden, auch aus den unmittelbar angrenzenden bereits bebauten Grundstücken. Die nächsten bekannten Fundstellen liegen in ca. 0,4 km Entfernung nördlich davon bzw. süd-östlich im alten Ortskern. Natürlich kann man nie ganz ausschließen, dass bei Bodeneingriffen dann doch archäologische Funde zum Vorschein kommen, aber konkrete Hinweise, die eine Prospektion dringend erforderlich machen würden, haben wir hier noch keine.

**Abwägung:** Kenntnisnahme

## 4. Anregungen und Bedenken Privater:

**4.1 Eheleute Herr und Frau B.** vom 01.06.2016, Eigentümer des FSt. 8691 im Umlegungsgebiet „Häldeweg“

**Stellungnahme:** Sie erklären im Zuge der Bebauungsplan-Offenlage, dass Sie nicht bereit sind, eine Bauverpflichtung zu übernehmen. Hintergrund ist, dass das Grundstück für die heute vierzehn Jahre alten Enkel zur Verfügung stehen soll.

**Abwägung:** Die Anregung betrifft den Vollzug und hier die Umlegung. Grundsätzlich ist es in der heutigen Zeit sinnvoll, vorhandenen Bauland auch zeitnah den Bauwilligen zur Verfügung zu stellen, dies vor allem um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und nicht unnötig Infrastruktureinrichtungen vorhalten zu müssen. Es wird allgemein damit gerechnet, dass aufgrund des demografischen Wandels in zehn oder zwanzig Jahren genügend Wohngebäude auch für den Enkel zur Verfügung stehen, sollte dann doch ein Engpass bestehen, spricht nichts gegen eine weitere Ausweisung von Bauland.

Die Gemeinde darf zukünftig Bauland nur noch entsprechend des Bedarfes ausweisen und muss sich dabei vorhandenes aber nicht erschlossenes Bauland anrechnen lassen. Sollte das Baugebiet nicht realisiert werden können, müsste es konsequenterweise aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden, damit dies an anderer Stelle ausgewiesen werden kann. Dass kann auch nicht im Interesse der Eigentümer sein. Von daher erscheint es zumutbar, das Grundstück zeitnah zu bebauen.

**4.2. Herr H,** Häldeweg 60, 75038 Flehingen, Schreiben vom 02.06.2016:

**4.2.1 Stellungnahme:** im Anhang finden Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan. Zusätzlich zu dieser Stellungnahme überreiche ich Ihnen eine Unterschriftenliste der Anlieger zum Baugebiet, welche die Unzufriedenheit mit der geplanten Bebauung zum Ausdruck bringen soll. Die Unterschriftenliste bezieht sich vor allem auf die geplante Gebäudehöhe, sowie auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den vorhandenen Spielplatz. Im Zuge der Erstellung der Liste wurde zusätzlich über mögliche Schadensersatzklagen gegenüber der Gemeinde diskutiert, da der Spielplatz von den Anliegern finanziert wurde. Das Recht für weitere rechtliche Schritte behalten wir uns hier entsprechend vor! Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die von der Gemeinde erwähnte Bauverpflichtung (innerhalb der nächsten 5 Jahre) für alle Grundstücke keinerlei rechtliche Grundlage hat, da sich diese allesamt in Privatbesitz befinden. Ob diese „Schließung einer Baulücke“ damit überhaupt den gewünschten Erfolg bringt kann unserer Meinung nach zu Recht bezweifelt werden.

**Abwägung:** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

**4.2.2 Stellungnahme:** (Punkt 1.) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbestimmt. Zwar wird angegeben, dass der Geltungsbereich durch die schwarz gestrichelte Linie begrenzt werden soll. Allerdings enthält der zeichnerische Teil auch eine farblich markierte Fläche samt Höhenangaben. Sollen diese auch mit festgesetzt werden? Wenn nicht, haben sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts verloren. Überhaupt ist ein überarbeitetes Luftbild, das zudem wohl auch noch aus der Umlegungsplanung stammt und demgemäß Angaben enthält, die gar nicht Teil des Bebauungsplans sind, kein tauglicher zeichnerischer Teil eines Bebauungsplans. Im zeichnerischen Teil dürfen ausschließlich Festsetzungen und eventuell noch nachrichtliche Übernahmen enthalten sein. Alles darüber hinaus bewirkt eine Unklarheit des tatsächlichen Festsetzungsinhalts mit der Folge der Nichtigkeit des Bebauungsplans.

**Abwägung:** Der Geltungsbereich ist tatsächlich durch die entsprechende Linie definiert und zusätzlich in der Begründung Ziffer 5 beschrieben. Es hat sich als hilfreich herausgestellt, wenn in der Umgebung nicht nur der nackte Katasterplan, sondern weitere Informationen enthalten sind, die den Bürgern die Einordnung erleichtern. Das Luftbild und die eingemessenen Straßenhöhen des bestehenden Häldeweges sind solche wichtigen Informationen.

**4.2.3 Stellungnahme:** (Punkt 2.) In Ziff. 1.1 wird festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung ist unklar. Nach dem Gesetzeswortlaut kann nur festgesetzt werden, dass einzelne Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Verwendung des Wortes "können" zeigt das Ermessen der Baugenehmigungsbehörde auf. Die Verwendung des Wortes "sind" würde rechtlich eine gebundene Entscheidung ohne Ermessensausübung der Behörde festsetzen. Die wäre jedoch unwirksam. Die Gemeinde kann in Ihrem Bebauungsplan nicht das Ermessen der Behörde binden und § 31 Abs. 1 BauGB umgehen.

**Abwägung:** Gewollt war eine auch für den Laien nachvollziehbare Formulierung. Juristisch korrekt müsste die Worte „sind zulässig“ durch „können zugelassen werden“ ersetzt werden. Der Textteil wird insoweit korrigiert.

**4.2.4 Stellungnahme:** (Punkt 3.) Die EFH wird bei den Bauplätzen mit ca. 3 m Höhendifferenz zum Straßenniveau festgelegt. Die EFH dient dann als Bezugsgröße für Traufhöhe und Gebäudehöhe. Die Bestandsseite hat als Bezugsgröße die Straße. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach oben um 1,0 m abgewichen werden. Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe wird im textlichen Teil unter Verweis auf Ziff 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan zulässige Höhe und die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsteht auf der Gegenseite eine erdrückende Wirkung. Die Trauf- und Gebäudehöhe soll der Bestandsseite angeglichen werden und sich nur um den Geländeverlauf unterscheiden. D.h., Traufhöhe 6,25 m, max. Gebäudehöhe 9,25 m in Bezug zur Straße! Die Festsetzung einer EFH ist nicht sachgerecht. Zudem wird ermöglicht von der festgesetzten EFH nach unten beliebig und nach oben bis zu 1 m abzuweichen. Dies wird zu einem völlig uneinheitlichen Straßenbild führen, dass städtebaulich kaum wünschenswert sein kann. Begünstigt wird dies noch dadurch, dass keine maximal zulässige Vollgeschosszahl vorgeschrieben wird. Wenn mit der tatsächlichen EFH von der festgesetzten EFH nach oben um einen Meter abgewichen wird, wird sogar das Untergeschoss zu einem Vollgeschoss. Außerdem könnte so dass Erdgeschoss bis zu 4,73 m über dem Straßenniveau liegen (Bauplatz Nr. 73). Noch plastischer ausgedrückt: Das Erdgeschoss auf dem Bauplatz Nr. 79 kann noch über der Traufhöhe des gegenüberliegenden Wohnhauses liegen (Häldeweg 64). Das kann städtebaulich kaum gewollt sein und zeigt schon jetzt die erdrückende Wirkung, welche zwangsläufig von einer derart hochgelagerten Bebauung ausgehen muss. Zudem ist die Gebäudehöhe wie in Ziff 1.2.3 des textlichen Teils formuliert nicht festsetzbar. Die Festsetzung der Gebäudehöhe nach dem Bauplanungsrecht und die Regelung der Gebäudehöhe in bauordnungsrechtlichen örtlichen Bauvorschriften haben unterschiedliche Rechtsgrundlagen und dadurch auch verschiedene Regelungszwecke. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 darf nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO dient dem Ordnungsrecht. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung aufgrund von bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ist unwirksam. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstgrenze gibt es nicht. Was sollte damit auch bezweckt werden? Möglicherweise, dass Ausnahmen nicht zugelassen werden dürfen, also ein Ausschluss des § 31 Abs. 2 BauGB. Das ist rechtlich nicht möglich. Die Festsetzung ist unwirksam.

**Abwägung:** Die Grundflächenzahl ist keine zwingende Festsetzung, sondern gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (maximal) zulässig sind, sie darf natürlich unterschritten aber nicht überschritten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an dem vorhandenen Gelände. Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann aufgrund des ansteigenden Hanges nicht auf Straßenniveau festgesetzt werden, weil dann die hinteren Seiten mehr als vier Meter im Einschnitt wären. Also wird die EFH, wie auf der Südseite auch, auf den nahezu höchsten Punkt des Grundstücks gelegt. Die Anregung keine Abweichung nach oben zuzulassen wird aufgenommen. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den südlichen Gebäuden. Sie wurden aber insofern modifiziert, als dadurch auch moderne Gebäudeformen möglich sind (z.B. das sog. Toskanahaus, zwei Vollgeschosse mit nicht nutzbarem flach

geneigtem Dach). Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass sich die modernen Dachformen im Zeitablauf relativ stark voneinander unterscheiden und dann jedes Mal eine Befreiung erforderlich (und erteilt) wurde. Um dies zu vermeiden sind die Bestimmungen zugunsten einer etwas größeren Baufreiheit geändert worden. Die maximale Gebäudehülle ist dabei aber immer noch für das vorhandene Baugebiet verträglich.

**4.2.5 Stellungnahme:** (Punkt 4.) Ziff 1.6.1 des textlichen Teils setzt fest, dass Leitungen unterirdisch zu verlegen sind. Eine derartige Festsetzung ist von § 9 Abs. Nr. 13 BauGB nicht gedeckt. Auf dieser Rechtsgrundlage kann nur die Trassenführung für ober- und unterirdische Leitungen festgesetzt werden. Welche Leitungen wie verlegt werden müssen, kann nur als örtliche Bauvorschrift geregelt werden. Die Festsetzung ist unwirksam.

**Abwägung:** Leitungen sind zur Versorgung der Gebäude erforderlich, diese sind hier als unterirdische (nicht oberirdische) Leitungen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen städtebaulichen Belang, der deshalb auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen hat. Die entsprechende örtliche Bauvorschrift ist in Ziffer 2.4 enthalten.

**4.2.6 Stellungnahme:** (Punkt 4.) Ziff 1.6.2 setzt eine Duldungspflicht für Grundstückseigentümer fest. Diese Festsetzung hat keinen eigenen Regelungsgehalt, da sie nur den Inhalt von § 126 BauGB wiedergibt. Zudem ist es nicht möglich privatrechtliche Duldungspflichten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu begründen.

**Abwägung:** Der Hinweis ist für die Verwaltungspraxis wichtig und seit langem an dieser Stelle in den Festsetzungen enthalten. Von der Systematik kann er auch als neue Ziffer 4.11 unter den Hinweisen aufgeführt werden.

**4.2.7 Stellungnahme:** (Punkt 5.) Ziff 1.7 hat wegen völliger Unverständlichkeit keine Wirksamkeit. Der Inhalt der Festsetzung erschließt sich auch beim besten Willen nicht.

**Abwägung:** Der Inhalt der Festsetzung erschließt sich bei einem Blick in den Lageplan. Die privaten Grünflächen sind zweigeteilt, einmal in eine private Hausgartenfläche (in der dann z.B. kein Gartenhaus gestellt werden darf, dieses ist in der Baulandfläche zulässig) mit Bäumen (und sonstigen Bepflanzungen) und einer Fläche, die z.B. als flache Mulde der Ableitung des von den Feldern eventuell abfließenden Regenwassers dient.

**4.2.8 Stellungnahme:** (Punkt 6.) Ziff 1.9.2 setzt bzgl. des Hineinragens von Böschungen auf private Grundstücksflächen eine Duldungspflicht fest. Dies ist rechtlich nicht möglich. Ein öffentlich-rechtlicher Bebauungsplan kann keine privatrechtlichen Duldungspflichten begründen. Diese Festsetzung ist ebenfalls unwirksam.

**Abwägung:** Da die Erschließungsflächen bereits hergestellt sind, kann auf diese Ziffer auch verzichtet werden.

**4.2.9 Stellungnahme:** (Punkt 7.) Ziel und Zweck der Planung soll den Bedarf an gehobenen Einfamilienhäusern decken. Die Begrenzung der Wohneinheiten soll auf 2 beschränkt werden um Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Da laut Bebauungsplan Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen sollen, besteht die Möglichkeit auf einem Bauplatz ein Doppelhaus mit je 2 WE, also 4 WE pro Bauplatz zu erstellen. Dies entspricht laut Definition einem Mehrfamilienhaus und keinem selbstgenutztem Eigenheim. Die Anzahl Wohneinheiten muss bei Doppelhäusern auf 1 je Wohnhaus begrenzt werden.

**Abwägung:** Mehrfamilienhäuser sind dann interessant, wenn Treppenhaus, Heizung und so weiter gemeinsam genutzt werden können, denn sonst steigt der Aufwand pro Wohnung deutlich an. Von daher geht es an der derzeitigen Wirklichkeit vorbei, ein Doppelhaus mit insgesamt vier Wohnungen als Mehrfamilienhaus zu bezeichnen. Es muss, auch bei großzügigen Einfamilienhäusern, immer die Möglichkeit einer Einliegerwohnung z.B. für heranwachsende Kinder oder die Eltern (oder neuerdings auch für Pflegekräfte) geben. Da die Wünsche der zukünftigen Eigentümer keinen Bedarf an Doppelhäusern erkennen lassen, wurde der Anregung gefolgt und nur Einzelhäuser zugelassen und die Baugrenzen entsprechend geändert.

**4.2.10 Stellungnahme:** (Punkt 8.) Anregung 9.1, 9.2 und 9.3. Ein Gehweg soll auf beiden Seiten des Haldewegs vorhanden sein. Die Anregung ist nicht erfüllt: Ein Schrammbord ist kein Gehweg. Ein Schrammbord ist nicht zum Gehen da, sondern zum Abgrenzen der Fahrbahn. Die gefährlichen Situationen beim Queren der Fahrbahn sind nicht ausgeräumt.

**Abwägung:** Da es sich um eine kurze Stichstraße handelt ist trotz der zeitweiligen Zufahrt zum Friedhof ein Queren der Fahrbahn ohne weiteres möglich. Der Schrammbord ermöglicht es auf der anderen Seite stehen zu bleiben und das herankommende Auto abzuwarten.

**4.2.11 Stellungnahme:** (Punkt 9.) Abstand von Spielplatz und Friedhöfen. Durch den Bebauungsplan wird der Spielplatz in seiner bisherigen Form verändert. Bäume und Ruheplätze fallen durch die Bebauung weg. Der Abstand vom Friedhof ist laut Bestattungsgesetz nicht eingehalten. Der Bebauungsplan soll in seinen Grenzen Richtung Spielplatz und Richtung Friedhof um mindestens 5 m verändert werden, damit der Spielplatz in seiner jetzigen Form erhalten bleibt und der Abstand vom Friedhof eingehalten wird.

**Abwägung:** Der Spielplatz bleibt in seiner Grundstruktur und seiner Größe im Wesentlichen erhalten, lediglich ein (kleiner) Teil der Böschungsfäche und der ehemals oberhalb verlaufende Feldweg werden teilweise dem angrenzenden Bauplatz zugeschlagen, damit dieser keine Missform erhält.

Auf die Abstandsflächen zum Friedhof ist bereits im Lageplan hingewiesen worden. Städtebaulich ist ein größerer Abstand zur Friedhofsgrenze nicht sinnvoll. Sie ist auch fachlich nicht erforderlich, denn an dieser Stelle befinden sich keine Gräber, sondern die rückwärtigen Bereiche der Aussegnungshalle. Das Landratsamt hat mit Mail vom 02.06.2016 mitgeteilt: „dass wir als zuständige Baurechtsbehörde eine Ausnahme von § 8 Abs. 1 Satz 2 Bestattungsgesetz für die spätere Bebauung innerhalb des Baufensters des geplanten Bebauungsplans "Haldeweg" (Entwurfssfassung vom 08.02.2016) erteilen werden, falls eine solche erforderlich sein sollte.“

**4.2.12 Stellungnahme:** (Punkt 10.) Kanalisation für zusätzliche Bebauung ausreichend dimensioniert? Die Straße wurde Anfang der 70er Jahre gebaut, damals mit dem Hintergrund die zweite Straßenseite nicht zu bebauen. Wir zweifeln daran, dass der Abwasserkanal für eine beidseitige Bebauung ausreichend dimensioniert ist. Die Überprüfung muss veranlasst und offengelegt werden.

**Abwägung:** Stellungnahme des Fachplaners: Die zu erschließende Fläche soll in den südlich gelegenen Ortskanal im Haldeweg entwässern. Dieser Stichkanal beginnt an der westlichen Seite des geplanten Neubaugebietes. Die Fläche des geplanten Neubaugebietes ist im aktuell gültigen Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) von 1975 bereits enthalten und war bei der damaligen Kanalnetzberechnung berücksichtigt. Der damals für das Gebiet angesetzte Abflussbeiwert (Flächenversiegelungsgrad) vom  $\psi = 0,45 [-]$  entspricht auch einem heutigen Durchschnitswert für Neubaugebiete. Für die Kanalnetzberechnung wurde ein damals dem Stand der Technik entsprechendes Bemessungsregenereignis von  $r_{15, n=1} = 120 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  (1-jährlicher Regen, 15min Dauer) angesetzt. Das DWA Arbeitsblatt A-118 empfiehlt, Kanäle für das Abführen eines zweijährlichen Regenereignisses auszulegen, wobei die anfallenden Oberflächenwassermengen eines dreijährlichen Regens zu einem Überstau bis maximal auf Höhe der Straßenoberkante

(keine Überflutung auf die Straße) führen soll. Im Zuge der Kanalnetzberechnung „westliches und nördliches Ortsnetz, Oberderdingen“ von 2001 wurde mit dem Landratsamt Karlsruhe vereinbart, dass Kanäle bei Neubau und Sanierung für das Abführen eines dreijährlichen Regenereignisses ausgelegt werden sollen. Aus diesem Grund wurden die Kanäle im Haldeweg auf ein solches überprüft. Grundlage der hydraulischen Überprüfung ist der aktuell gültige AKP Flehingen von 1975. Die dort ermittelten Abflussmengen wurden mit einem Zeitbeiwert  $\phi = 1,5$  auf ein rechnerisch dreijährliches Regenereignis gerechnet. Die Kanalhaltungen im Haldeweg sind ausreichend für das Abführen der anfallenden Oberflächenwassermengen bei einem dreijährlichen Regenereignis dimensioniert (Schacht KM0203060:  $Q_i = 144 \text{ l/s} < Q_v = 149 \text{ l/s}$ ). Auf den Mischwasserkanal im Haldeweg folgt lt. den aktuellen Kanalbestandsdaten der Gerst Geomatik Ingenieure ein ca. 48m langer Stauraumkanal DN 3000, der das Abwasser vom Haldeweg und der westlichen Friedenstraße gedrosselt in die südliche Friedenstraße ableitet. Im AKP von 1975 war der Stauraumkanal noch nicht enthalten. Die nach der damaligen Kanalnetzberechnung hydraulisch stark überlasteten Kanalhaltungen in der südlich anbindenden Friedenstraße waren als „aufzudimensionierende Kanäle“ ausgewiesen. Anstatt dessen wurde der Stauraumkanal gebaut. Der Anschluss des geplanten Neubaugebiets an die Ortskanalisation über den Kanal im Haldeweg kann problemlos vorgenommen werden.

#### 4.3 Unterschriftensammlung „Bürger wehren sich gegen Bebauungsplan Haldeweg“

**Stellungnahme:** Wir Anwohner des Haldewegs in 75038 Oberderdingen sind gegen die Bebauung des Haldewegs zwischen heutigem Spielplatz und Friedhof mit Mehrfamilienhäusern sowie Wohngebäuden mit einer Firsthöhe 12 Meter und mehr über Straßenniveau sowie gegen die Reduzierung der Fläche des Spielplatzes einschließlich der Entfernung vom aktuellen Bewuchs (Bäume, Sträucher): (13 Unterschriften von Anwohnern)

**Abwägung:** Mehrfamilienwohngebäude sind aufgrund der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude nicht möglich.

Die Firsthöhen sind in der Höhe beschränkt. Dass sie von der Straße aus höher sind als hangabwärts ist der Hangneigung geschuldet (die Firsthöhe von Gebäude 60 liegt an der Südseite beispielsweise 17,45 m über dem Haldeweg). Um das verträglich zu gestalten, wurde extra eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Straße weg vorgenommen.

Für die (sehr geringen) Gehölzflächen, die zukünftig auf privatem Grund liegen werden (und vom Bauherrn entfernt werden dürfen aber genauso gut auch stehen bleiben können) wurden Ersatzpflanzungen am Ortsrand vorgesehen. Die Funktion des Spielplatzes wird durch die Begradigung in keinsten Weise beeinträchtigt.

geplantes Gebäude Ostseite

