Bebauungsplanverfahren

„Unterer Henkling“

Abwägungstabelle 2

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.10. bis 03.11.2025 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.10 bis 10.11.2025.

Stand: 21.11.2025

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung angeschrieben:

Nr.	Name, Anschrift	Rückmeldung vom
1.	Landesbauernverband BW e. V., Lanzstraße 10, 68789 St. Leon-Rot	
2.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Naturschutz, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	10.11.2025
3.	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Wasser, Abwasser, Altlasten, Immissionsschutz, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe	23.10.2025 / 10.11.2025
4.	Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle, Postfach 6260, 76124 Karlsruhe	07.11.2025
5.	Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, 76131 Karlsruhe	
6.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, 76247 Karlsruhe	09.10.2025
7.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 21, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	
8.	Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Baumeisterstraße 2, 76137 Karlsruhe	
9.	Stadtbauamt als Straßenbaulastträger, Ottostraße 5, 76275 Ettlingen	
10.	Ordnungs- und Sozialamt als untere Verkehrsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	
11.	Baurechtsbehörde als untere Genehmigungsbehörde, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen	
12.	BUND Landesverband BW, Marienstraße 28, 70178 Stuttgart	

13.	Landesnaturschutzverband BW e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart	
14.	NABU Landesverband BW e.V. Tübinger Straße 15, 70178 Stuttgart	

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

		Stellungnahme vom
1.	Privatperson 1	02.11.2025
2.	Privatperson 2	03.11.2025
3.	Landesnaturschutzverbände	10.11.2025
4.	Privatperson 3	31.10.2025

Nr.	Eingegangene Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Naturschutz, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe vom 10.11.2025:** die untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:	
	FFH-Mähwiesen und Bauausführung: Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass für eine ausreichende Kompensation zusätzlich zu den 7.608 m² Ausgleichsfläche im Steinig weitere 5.938 m² im Höllstein erbracht werden können. In der Maßnahmenbeschreibung ist die genaue Flächengröße noch redaktionell zu ergänzen.	Der Anregung wird entsprochen. Die genaue Flächengröße ist im Antrag auf Seite 18, Stichwort „Ausgleichsflächen“ zwar bereits genannt, wird in der Maßnahmenbeschreibung in Kap. 5.1.2 jedoch noch redaktionell ergänzt.
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die UNB am 22.02.2024 die Notwendigkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen während der Erschließungs- und Bauphase für die außerhalb des Plangebietes liegenden FFH-Mähwiesen im FFH-Gebiet angesprochen. In den Planunterlagen sowie in der Synopse finden sich keine Aussagen hierzu. Es wird ein Bauzeitenplan angekündigt, der noch nicht vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verschlechterungsverbot des § 33 BNatSchG sowie das Umweltschadensrecht außerhalb des Plangebietes zu beachten sind.	Der Anregung wurde entsprochen und soweit hinreichend absehbar im Umweltbericht berücksichtigt. Um dies sicherzustellen, ist zudem bereits eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Für weitergehende Festsetzungen ermangelt es jedoch der bodenrechtlichen Rechtsgrundlage.
	Die an den Vorhabensbereich angrenzenden Mähwiesen sind vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die angrenzenden Mähwiesen werden vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen geschützt.

	Für die abschließende Prüfung der gestellten Ausnahmeanträge ist die Vorlage einer Beschreibung der Bauausführung erforderlich, inkl. einer Karte, auf der die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen eingezeichnet sind. Diese sollte Konflikte aufzeigen und Schutzmaßnahmen beinhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen Unterlagen werden den Anträgen beigefügt.
	Streuobstbestand: Die Flurstücke 800, 801 und 802 weisen zusammen ca. 4.450 m² auf. Zusammen mit den Flurstücken 1073, 1075, 1077 ist ausreichend Ausgleichsfläche gegeben. Die Alternativenprüfung wurde ergänzt. Eine angepasste Bewirtschaftung zur Entwicklung einer mageren Wiese als Unterwuchs (FlstNrn. 800, 801, 802) ist vorgesehen. Im Genehmigungsantrag ist noch der vorgesehene Zielzustand des Unterwuchses festzuhalten. Neben dem Zustand der Anpflanzungen sollte das Monitoring im vorliegenden Fall eine kurze Beschreibung zum Zustand des Unterwuchses umfassen. Auch ist zu klären, wer die Pflege organisiert und durchführt. Im vorgelegten Genehmigungsantrag ist von einem Pächter oder einem von der Stadt beauftragten Betrieb die Rede. Dies ist abschließend zu klären und festzuhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Der Genehmigungsantrag wird ergänzt.
	Eingriffs-Ausgleichsbilanz: Das im Umweltbericht genannte Ökopunktedefizit von -112.313 wird über Waldrefugien vollständig kompensiert. Es wird empfohlen, Eingriffe im Offenland immer durch Kompensationsmaßnahmen im Offenland und nicht im Wald auszugleichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Teilweise können die Eingriffe mangels entsprechender Maßnahmen nicht gleichartig ausgeglichen werden. Zulässigerweise wird auf Ökokontomaßnahmen mit ihren (schutzgutübergreifenden) Ökopunkten zurückgegriffen.
	Artenschutz: <u>Neuntöter:</u>	

	Die Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraumes des Neuntöters ist vor Beginn des Eingriffs an der Feldhecke im Baugebiet durch den Gutachter darzustellen und zu bestätigen. Die Minderungsmaßnahme V2 (Minimierung visueller Störeffekte) der Artenschutzprüfung ist umzusetzen. Hierzu gibt es keine konkreten Angaben. So ist die Hecke weder in den Unterlagen verortet, noch sind Ausmaß, Gestaltung oder Pflanzsorten genannt. Auch bleibt unklar, wie die Hecke dauerhaft gesichert wird. Aus Artenschutzgründen sollte dies nachgeholt werden. Die Sichtschutzhecke ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten (einschl. Rodungen) zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass sich die Hecke im Plangebiet befindet und nicht außerhalb, da es ansonsten zu weiterer Inanspruchnahme von Mähwiesen-Flächen im FFH-Gebiet kommt. Einen konkreten Pflanzplan bitten wir, zeitnah mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Da zu Beginn der Erschließungsarbeiten noch nicht mit einem ausreichenden Sichtschutz zu rechnen ist, muss während der Bauzeit zusätzlich eine Abschirmung des Plangebietsrandes gegenüber der Umgebung durch einen Bauzaun mit blickdichtem Sichtschutz vorgenommen werden (wie in der Artenschutzprüfung beschrieben). Die Sichtschutzhecke dient gleichzeitig als Minderungsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes. <u>Fledermäuse:</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums wird vor Beginn des Eingriffs an der Feldhecke im Baugebiet durch den Gutachter dargestellt und bestätigt. Die geplante Sichtschutzhecke kann erst, abweichend vom Hinweis im Bebauungsplan nicht vorgezogen, sondern erst mit der Fertigstellung der Freianlagen im SO gepflanzt werden, welche bautechnisch nach dem Bau des Feuerwehr- und insbesondere des Nebengebäudes erfolgen muss. Die vorzeitige Pflanzung der Hecke hätte zur Folge, dass diese mit der Errichtung des Nebengebäudes und der Freianlagen zunächst wieder gerodet werden müsste. Zudem wird die Errichtung einer blick- und staubdichten Bauumzäunung innerhalb des Plangebietes während der Bauzeit zur Vermeidung von Störungen von Vögeln als flexibler und effektiver erachtet. Die Formulierungen werden im Bebauungsplan und im Artenschutz- und Umweltbericht entsprechend angepasst. Die Heckenpflanzung ist im Zuge der Baugenehmigung im Begrünungs- und Freiflächenplan zu konkretisieren und darzustellen. Der Pflanzplan wird zeitnah mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine weitergehende Konkretisierung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Wie in der Artenschutzprüfung beschrieben, wird der Gebietsrand zu Beginn der Erschließungsarbeiten im SO durch einen Bauzaun mit blickdichtem Sichtschutz abgeschirmt. Das WA wird erst später entwickelt, daher kann dort die Hecke auch später gepflanzt werden.

	Auch in Bezug auf die V5 ist aufgefallen, dass die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung für den Schutz der Fledermäuse weiter konkretisiert werden müssen um einen wirksamen Schutz zu ermöglichen. Wir bitten, mit rechtzeitigem Vorlauf vor Beginn der Erschließungs-/Bauarbeiten ein Beleuchtungskonzept mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zusätzlich zu den in den Festsetzungen genannten Minderungsmaßnahmen (V5, Vermeiden von nächtlichem Streulicht) ist Folgendes zur Minderung von Beeinträchtigungen durch Licht zu beachten: • Verwendung einer der Situation angepassten Lichtstärke: Hauptstraßen maximal 15 lux, Wohngebiete maximal 3 lux, Parkplätze 5-10 lux. • Ausstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und waagrecht nach unten ausgerichtete Anbringung der Beleuchtungskörper • Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C. • Vermeidung von Streulicht aus dem Wohngebiet heraus, z.B. nach oben abstrahlende Beleuchtung (Kugelleuchten in Gärten). • Möglichst tiefe Anbringung der Leuchtkörper (z.B. bei der Beleuchtung von Fußwegen) • Verwendung von Zeitschaltuhren, um dauerhaftes Brennen von Gebäudebeleuchtung zu vermeiden (auch bei Parkhäusern oder innenliegenden Treppenaufgängen sinnvoll). • Idealerweise erfolgt ein Abschalten der dauerhaften (öffentlichen) Beleuchtung zwischen 23:00 und 6:00 Uhr. In dieser Zeit ist die Umstellung des Betriebs auf Bewegungsmelder möglich.	Aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 NatSchG BW sind keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich. Das Beleuchtungskonzept wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs-/Bauarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

	Anträge: Der UNB liegen drei Anträge vor, über die noch abschließend zu entscheiden ist: • Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG (LSG-VO Albtalplatten und Herrenalber Berge): Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Befreiung in Aussicht. • Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG (Biotope FFH-Mähwiesen und Feldhecke): Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Ausnahme in Aussicht. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Rodungs- oder Erschließungsarbeiten bis zu einer Entscheidung nicht begonnen werden darf. • Antrag auf Genehmigung nach § 33 a NatSchG (Umwandlung Streuobstbestand): Die untere Naturschutzbehörde hat die anerkannten Naturschutzverbände mit Fristsetzung beteiligt. Eine Rückmeldung liegt noch nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Rodungs- oder Erschließungsarbeiten bis zu einer Entscheidung nicht begonnen werden darf. Die Entscheidungen werden nach Eingang der Stellungnahme der Naturschutzverbände (oder Verstreichen der Frist) zeitnah ergehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Bis zur Entscheidung wird nicht mit Rodungs- oder Erschließungsarbeiten begonnen. Wird zur Kenntnis genommen. Bis zur Entscheidung wird nicht mit Rodungs- oder Erschließungsarbeiten begonnen. Wird zur Kenntnis genommen.
3.	**LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Abteilung Immissionsschutz, Kreislaufwirtschaft, Gewerbeaufsicht**	

	Sachgebiet Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft vom 14.10.2025: Sehr geehrte Frau Schön, wir wurden als untere Immissionsschutzbehörde an dem Verfahren erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten. In den Unterlagen ist eine Abwägungstabelle (Stand 09.07.2025) enthalten. Der Immissionsschutz des LRAs ist zwar im Inhaltsverzeichnis unter Ziff. 22 genannt, in der Tabelle konnten wir unsere damalige Stellungnahme sowie die hierzu ergangenen Anmerkungen der Stadt Ettlingen nicht finden. Bevor von unserer Seite eine weitere Stellungnahme erfolgen kann bitten uns diese nachzureichen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich zum ersten Auslegungsverfahren auch Änderungen an der Anpassung der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ergeben haben und offensichtlich das Lärmgutachten dennoch nicht überarbeitet/angepasst (Stand 03/2025) wurde. Landratsamt Karlsruhe - Umwelt und Arbeitsschutz – Verwaltungsverfahren vom 23.10.2025 (auf Nachfrage, da keine Stellungnahme aus der Offenlage vorlag): Sehr geehrte Frau Schön, Herr Schmid hat mir den Vorgang übergeben. Ist davon auszugehen, dass Sie keinerlei Stellungnahme vom Umweltamt	

	erhalten haben? Anbei schicken wir Ihnen die gesammelten Stellungnahmen, die Ihnen im April hätten zugehen sollen.	
	Wasserrecht keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
	Altlasten & Bodenschutz Altlasten: Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bodenschutz: Für die Erstellung der öffentlichen Grünflächen und Erschließungsflächen des o. g. Vorhabens auf einer bisher nicht versiegelten Fläche von mehr als 3.000 m² soll auf natürlichen Boden eingewirkt werden. Um diesen Boden zu schützen wird die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 empfohlen (§ 4 Abs. 5 BBodSchV). Die BBB erstreckt sich über die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase und endet mit der Abnahme und Dokumentation der erfolgreichen Wiederherstellung der durch das Vorhaben bedingten beeinträchtigten Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen.	Ein Bodenschutzkonzept wird in Zusammenhang mit der späteren Ausführungsplanung vor der Erschließung erstellt und vorgelegt. Soweit dann erforderlich werden eine bodenkundliche Baubegleitung und Bauüberwachung durchgeführt.
	Eine Liste von zertifizierten Bodenkundlichen Baubegleitern und Baubegleiterinnen finden Sie z. B. unter: https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung/zertifizierte-bodenkundliche-baubegleiter	Wird zur Kenntnis genommen.
	Oberirdische Gewässer Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Grundwasser/Wasserversorgung Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Abwasser	Wird zur Kenntnis genommen.

	Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens frühzeitig vorzulegen. Für die zentralen Einleitungen des Niederschlagswassers ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Die Wasserhaushaltsbilanz wird erstellt mit dem Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis.
	Immissionsschutz Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung:	
	Im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurden viele unserer (damals erheblichen) Bedenken berücksichtigt und somit ausgeräumt. Gleichwohl bestehen unsererseits weiterhin Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes. Folgende Belange sind zu überarbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	• Die berechneten Beurteilungspegel in der schalltechnischen Untersuchung fallen im Nacht-Zeitraum zu niedrig aus, da sie nicht ausreichend konservativ berechnet wurden. Der Einsatzfall der Feuerwehr ist dabei der kritischste Fall, so dass dieser im Folgenden weiter betrachtet wurde. Aus Anhang 3.2.3 geht hervor, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr in anderen Nachstunden abfahren als die Einsatzfahrzeuge des DRK. Im Falle eines entsprechenden Einsatzes ist jedoch mit einer gleichzeitigen Abfahrt zu rechnen, ggf. auch mit dem Einsatz beider Fahrzeuge des DRK. Dieser mögliche worst case ist daher im Rahmen der Untersuchung zu betrachten. Hierdurch werden die ermittelten Beurteilungspegel höher ausfallen als bisher. Dies hat direkte Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung. • Eine Verkürzung der Schallschutzwand zur Schonung des Biotops ist nicht mit einer Sonderfallprüfung nach der TA Lärm für die abfahrenden Fahrzeuge nicht in Einklang zu bringen. Bereits	Der Anregung wird entsprochen. In einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein November 2025), die der Abwägung beigefügt wird, werden die Ansätze des Einsatzfalls der Feuerwehr überarbeitet. Es wird für alle Berechnungen des Einsatzfalls der Feuerwehr von einer Fahrt eines DRK-Einsatzfahrzeugs in der gleichen Nachtstunde wie die Fahrt der Einsatzfahrzeuge ausgegangen. Dadurch ergeben sich geringfügig erhöhte Beurteilungspegel, welche aber die Beurteilung des Gesamtergebnisses nicht verändern. Der Ansatz einer Ausfahrt beider DRK-Fahrzeuge in der gleichen Nachtstunde wird in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da entsprechend der Einsatzprognose für das DRK davon ausgegangen

	die Anwendung seltener Ereignisse setzt den Stand der Lärmminderungstechnik voraus. Für eine Sonderfallprüfung, die über diesen Rahmen hinausgeht, kann nichts anderes gelten. Die Lärmschutzwand ist also zwingend auf ihrer vollen Länge auszuführen, falls eine Sonderfallprüfung in Frage kommen soll. Dies vor dem Hintergrund, dass ansonsten an den Häusern in der Moosbronner Straße Beurteilungspegel von deutlich über 45 dB(A) auftreten, die damit über das für dauerhaftes Wohnen geforderte Maß hinaus gehen. Überdies ist den Unterlagen zu entnehmen, dass auch die verkürzte Wand wohl mit minimalem Ein-griff in das Biotop erstellt werden kann, dies sollte auch für die längere Variante der Lärmschutzwand möglich sein.	werden kann, dass dieser Fall ein Maximalfall ist und nur extrem selten vorkommt. Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffen, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärmminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung gehört zu den Grundpflichten des Betreibers unabhängig von seltenem Ereignis oder einer Sonderfallprüfung. Die Entscheidung für eine verkürzte Wand erfolgte nach sachgerechter Abwägung aufgrund des geringeren Eingriffs in das Biotop. Schallschutz und Umweltschutz stehen sich hier als unterschiedliche Belange gegenüber und es wurde eine Kompromissvariante gewählt – auch vor dem Hintergrund, dass die naturschutzfachlichen Belange durch das Gesamtgebiet bereits insgesamt sehr stark betroffenen sind. Die Abwägung zugunsten der Hinnahme der erhöhten Beurteilungspegel berücksichtigt auch, dass in dem (dem Bebauungsplan vorgeschalteten) Suchverfahren kein adäquater alternativer Standort für das Feuerwehrgerätehaus gefunden werden konnte, der die notwendigen Einsatzzeiten der Feuerwehr gewährleistet. Das Wohnen entlang der Moosbronner Straße wird **nicht dauerhaft** gestört durch die Einsätze der Feuerwehr. Das ist nur der Fall, wenn es nachts tatsächlich einen Einsatz gibt, was nicht oft im Jahr vorkommt. Und dann dauert die Ausfahrt bzw. Einfahrt der Einsatzfahrzeuge auch nur ein paar Minuten.

	Darüber hinaus möchten wir auf Folgendes hinweisen:	
	• Welche Beurteilungspegel an den Häusern in der Moosbronner Straße bei vollständiger Lärmschutzwand im Einsatzfall der Feuerwehr nachts auftreten, wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht berechnet. Eine abschließende Aussage hierzu ist uns daher leider nicht möglich, auch aufgrund der vorgenannten noch offenen Belange.	Der Anregung wird entsprochen. In einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein November 2025), die der Abwägung beigefügt wird, wird die Variante des nächtlichen Einsatzfalls der Feuerwehr und des DRK unter Berücksichtigung der vollständigen Lärmschutzwand in Anlage 4.2.7-n dargestellt. Die Anlagennummern der folgenden Anlagen verschieben sich dadurch um eine Ziffer nach hinten.
	• Für die Nutzung seltener Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm ist eine Voraussetzung die Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik. Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung sind daher (spätestens bei deren Errichtung) sämtliche baulich möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um den Beurteilungspegel durch den Parkplatz zu senken. Insofern ist bei einer Abfahrt der Kameraden nach 22 Uhr eine vollständige Überdachung des östlichen Bereichs des Parkplatzes notwendig. Anderenfalls ist dafür zu sorgen, dass der Parkplatz spätestens um 22 Uhr geräumt ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Auch das Thema der Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik wurde in der schalltechnischen Untersuchung eingehend betrachtet. Wie oben erwähnt, wurde sich für die aktuelle Lösung unter Abwägung der Belange entschieden.
	• Auf Seite 3 wird die Behauptung aufgestellt, es handele sich bei Feuer- und Rettungswachen nicht um Anlagen im Sinne des BImSchG. Im hierzu zitierten Gerichtsurteil wird in Rn 87 jedoch explizit erwähnt, dass die Maßstäbe des BImSchG auch für solche Einrichtungen anzuwenden sind. Derartige Gebäude sind also als Anlagen anzusehen. In der schalltechnischen Untersuchung ist dies jedoch entsprechend berücksichtigt worden, so dass es bei diesem Hinweis verbleiben kann.	Der Anregung wird entsprochen. Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend überarbeitet.

	• Ob und in welchem Umfang eine Sonderfallprüfung nach TA Lärm in Frage kommt, kann nicht durch den Gutachter entschieden werden. Dies obliegt der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Sofern die vorgenannten Belange geklärt werden können, ist jedoch eine Sonderfallprüfung hinsichtlich der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Möglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Industrieabwasser/ AwSV keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
	Stn. Vom 10.11.2025: Sehr geehrte Frau Schön, anbei unsere Stellungnahme zu o.g. BPL. Was die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz angeht, verweisen wir auf die bisherige Stellungnahme bzw. den neuerlichen Kontakt zu Herrn Beiser.	Das Landratsamt hat in dem neuerlichen Kontakt am 10.11.2025 folgendes mittgeteilt: *„Sofern der Abwägungsprozess zum Ergebnis kommt, die Lärmschutzwand aufgrund der Gesichtspunkte des Naturschutzes nicht zu verlängern, wie vom Immissionsschutz verlangt, wäre dies für uns nachvollziehbar.“*
	Abfallrecht Gegen die Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir gehen dabei davon aus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein möglicher Erdmassenausgleich zur Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub geprüft und berücksichtigt wurde.	Dies ist Sache der nachgelagerten Ausführungsplanung.

	• Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen.https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172	Wird zur Kenntnis genommen.
	• Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.	Wird zur Kenntnis genommen.
	• Da sich das Planungsgebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist die Verwendung von Ersatzbaustoffen grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeige- und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Gewässer Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.

	Bodenschutz Im Rahmen der Änderung der Planunterlagen zum BPlan *„Unterer Henkling“* in Ettlingen bleibt die **Stellungnahme** des SG Bodenschutz & Altlasten **vom 06.05.2025** weiterhin **unverändert gültig**.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Grundwasser Gegen die Änderungen bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Abwasser Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens frühzeitig vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Für die zentralen Einleitungen des Niederschlagswassers ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserhaushaltsbilanz wird erstellt mit dem Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis.
	Industrieabwasser Es bestehen gegen den BPL keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

4.	**NVK vom 07.11.2025:** Sehr geehrte Frau Schön, vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.	
	Zwischen der bestehenden Bebauung Schöllbronns und dem ursprünglichen Plangebiet befindet sich eine kleine unbebaute Fläche, die sich heute bebauungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet, zukünftig – im Zuge der Bebauung des Plangebiets – jedoch nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Um insbesondere die Höhenentwicklung und die überbaubare Grundstücksfläche aktiv steuern zu können, möchte die Stadt Ettlingen den Geltungsbereich des Bebauungsplans an dieser Stelle erweitern.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Der Flächennutzungsplan 2030 (FNP), erste Aktualisierung, stellt die Erweiterung als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Erweiterung wird im Rahmen des Ausformungsspielraums zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken.
	Sonstige Hinweise und Anmerkungen zu 3.3 Flächennutzungsplanung:	
	Im August 2025 wurde die erste Aktualisierung des FNP wirksam. Ebenfalls im August 2025 wurde die parallel zum Bebauungsplan geführte Einzeländerung des FNP durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Die Fläche für Wohnbebauung (inklusive Erschließung) vergrößert sich mit der Erweiterung des Bebauungsplans auf ca. 0,8 ha. Die Mindest-Dichtewerte sind dementsprechend zu erhöhen: 28 Wohneinheiten, davon weiterhin 4 in verdichteter Bauweise.	Der Anregung wird entsprochen. Der entsprechende Abschnitt in der Begründung wird redaktionell angepasst.

	Wir bitten darum, den Abschnitt dementsprechend zu aktualisieren. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen zur FNP-Einzeländerung wurden Anforderungen für die verbindliche Bauleitplanung insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten FFH-Mähwiesen, einer Feldhecke und einem Streuobstbestand deutlich. Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet hierzu ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Kompensation einschließlich (vorgezogener) artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplans beschlossen ist. Freundliche Grüße	Der NVK wird nach Satzungsbeschluss informiert.

6.	**Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen:** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die erneute Beteiligung an obigem Verfahren. Hierzu möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2025 verweisen, welche nach wie vor Gültigkeit hat.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken.

	Eingegangene Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag / Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Privatperson 1 vom 02.11.2025:** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf den Bebauungsplan 7-019-0 „Unterer Henkling“ habe ich folgende Anmerkung: Im Entwurf Planzeichnung hat das Gebäude WA5 weniger als 10m Abstand zum angrenzenden Friedhof. Laut Bestattungsgesetz muss ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Dieser wird in §8 auf 10 Meter beziffert. Dies gilt insbesondere für Wohnbebauungen. Die angrenzende Friedhofsfläche ist auch keine Nebenfläche sondern eine direkte Grabfläche, so dass eine Ausnahme nicht zulässig erscheint. Die Ruhe und Würde der Toten ist zu respektieren. Der Bebauungsplan muss entsprechend angepasst werden. Für die Wohnbebauungen W3 und W4 ist es nicht direkt ersichtlich und sollte daher auch noch geprüft werden. Freundliche Grüße	Das Abstandsgebot wurde bei der Ausweisung des Baufensters im WA 5 berücksichtigt. Der Abstand von der Baugrenze zur Grenze des Grundstücks Nr. 912/1 beträgt mindestens 10 Meter und ist somit zu den Grabfeldern, die nicht auf der Grundstücksgrenze liegen, noch größer. Dies gilt auch für die Teilbereiche WA 3 und WA 4.

2.	**Kanzlei… für Privatperson 2 vom 03.11.2025:** Sehr geehrte Damen und Herren, wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die rechtlichen Interessen von… 76275 Ettlingen. Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB Stellung zum Bebauungsplan „Unterer Henkling“ in Ettlingen-Schöllbronn, entsprechend verweisen wir auch noch einmal auf das beigefügte Schreiben der weiteren Anwohner, das wir auch schon in der ersten Offenlage mit übersandt haben: Vorbemerkung: Wie auch schon in unserer letzten Stellungnahme betont, werden die Änderungen in der Bauleitplanung begrüßt. Die Bebauung in WA 5, geht allerdings nach Auffassung unseres Mandanten nach wie vor über ein notwendiges und gebietsverträgliches Maß hinaus (insbesondere hinsichtlich der Wohneinheiten). Grundsätzlich halten wir die Punkte aus unserer letzten Stellungnahme aufrecht, soweit diesen nicht Entsprochen worden ist. Ergänzend tragen wir vor: **1. Mögliche Wohnbebauung auf dem Flurstück 15/2 (WA 5)** In der nun offengelegten Fassung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen im Vergleich zur letzten Planung verändert. Das Baufenster wurde in seiner Lage angepasst, die Tiefe der Bebauung wurde reduziert. Diese Änderungen sind selbst verständlich äußerst begrüßenswert. a) Fehlende Bemaßung der Breite des Baufensters	Anregungen wurden nur zu den geänderten Inhalten zugelassen. Die hier abgegebenen Anregungen (außer Einwand 1-Wohnbebauung auf dem Flurstück 15/2 WA 5) beziehen sich aber im Wesentlichen auf Inhalte die gegenüber der Offenlage vom 17.04. bis 16.05.2025 nicht geändert wurden. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025) Wird zur Kenntnis genommen. Das Baufenster wurde auch in seiner Breite reduziert.

	Die Festsetzung des Baufensters in WA 5 ist nun aber unbestimmt. Bebauungspläne müssen wie andere Rechtsnormen auch die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Dies gilt sowohl für die Planzeichnung als auch für die textlichen Festsetzungen. Die gebotene Normenklarheit und -bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn die planerische Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 1. Oktober 2025 – 7 A 1145/23 –, Rn. 46, juris).	
	In der neuesten Planvariante fehlt die Bemaßung der Breite des Baufensters in Nord-Süd-Richtung in WA 5. Aufgrund der Verschiebung des Baufensters ist dies auch nicht aus der Planentwicklung vom ersten Plan ableitbar. Allerdings wäre dies auch nicht ausreichend, da die erste Planvariante nur herangezogen werden könnte, wenn die Akte zum Aufstellungsverfahren eingesehen wird, was regelmäßig nicht der Fall ist. Die Breite des Baufensters lässt sich hier auch nicht durch Auslegung bestimmen. Z.B. fehlt es dafür an einer Bemaßung auch nach Norden hin für die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Mithin wäre diese unbestimmte Festsetzung unwirksam.	Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans enthält eine Angabe zum Maßstab. Damit kann die Baugrenze in der Örtlichkeit übertragen werden und der Bebauungsplan ist hinreichend bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren auch vollzugsfähig. Die Breite des Baufensters in Nord-Süd-Richtung im WA 5 wird aber redaktionell ergänzt. Die Ergänzung dient der Klarstellung und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich (§ 4a Abs. 3 BauGB).
	Da hier ohnehin eine Festsetzung getroffen werden muss, sieht unser Mandant hier eine Breite von 13 m mit Blick auf die Umgebungsbebauung als angemessen an.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Um einen städtebaulichen Konflikt zu vermeiden wurde das Baufenster bereits deutlich reduziert und in seiner Lage angepasst und ist im Hinblick auf die vorhandenen Umgebungsbebauung angemessen.

	b) Unrichtige Darstellung der vorhandenen Bebauung	
	Auf der Planzeichnung fehlt nach wie vor das bereits vorhandenen Gebäude, das größtenteils auf dem Flurstück 15/1 aber auch teilweise auf dem Flurstück 15/2 errichtet worden ist. Zwar liegt das Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die umliegende Bebauung ist allerdings eingezeichnet. Ein nicht ortskundiger Einwender kann daher nicht erkennen, welchen Umfang die Gesamtbebauung annehmen wird. Es wird daher die Anstoßfunktion der Offenlage bezweifelt. Dies gilt auch deshalb, da vorliegend von der Festsetzung der GRZ im WA 5 abgesehen wird. Aus der geänderten Begründung (Z. 7.2.2) geht hervor, dass sich das Maß der baulichen Nutzung über die Größe des Baufensters definiert. Dieses orientiere sich an den Bestandsgebäuden der direkten Nachbarschaft. Für einen nicht ortsansässigen Anwohner, der sich allerdings ein Bild über die Auswirkung der Planung machen möchte, bleibt auch dadurch völlig offen, wie sich die Bestandsbebauung darstellt, da diese in der Planzeichnung nicht vorhanden ist.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Anregungen wurden nur zu den geänderten Inhalten zugelassen. Die Planzeichnung lässt zweifelsfrei die Lage und Abgrenzung des Plangebiets erkennen und für welchen Bereich der Bauleitplan aufgestellt werden soll. Die Anstoßfunktion der Offenlage ist erreicht. Das Gebäude liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandene Bebauung wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Ergänzung dient der Klarstellung und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich (§ 4a Abs. 3 BauGB).
	Die Massivität der möglichen Bebauung bleibt daher „geheim“, ist aber für die Anwohner durchaus relevant. Die Festsetzung der Garagenfläche und die massive Bebauung auf WA 5 schließt sich unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an. Es entsteht daher entlang der kompletten Kreuzstraße ein Gebäuderiegel, der sich von der ansonsten im Westen und weiter im Süden vorhandenen lockeren und offenen Bauweise massiv unterscheidet und die Anwohner beeinträchtigt. Aufgrund der Topographie und der möglichen Gebäudehöhe befürchtet unser Mandant daher eine unangemessene Rücksichtslosigkeit und eine Einschränkung der Belüftung, Belichtung und der Besonnung sowie eine unangemessene Beschattung seines kompletten Grundstücks. Die	Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Zwar kann die Planung insbesondere als Verschlechterung der Belichtung, Besonnung, Aussicht und Privatheit der Angrenzer gewertet werden. Sie wird jedoch dadurch nicht unzulässig. Denn sie ist zumutbar und könnte auch entstehen, wenn der Bereich (ohne die aktuelle Überplanung des Grundstücks) später gemäß §4 BauGB am Bebauungszusammenhang teilnehmen würde. Eine ausreichende Belichtung ist weiterhin gegeben. In Richtung Osten wird diese durch die Planung im Vergleich zur heutigen Situation eingeschränkt. Dies ist jedoch hinzunehmen, da die

	mögliche Bebauung stellt eine unzumutbare erdrückende Wirkung dar.	Vorgaben des Bauordnungsrechts eingehalten sind und keine unmaßstäbliche Bebauung ermöglicht wird, zumal ergänzend auch das Baufenster in seiner Lage angepasst und reduziert wurde, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt festgesetzt sind. Es besteht kein Anspruch, dass alle Grundstücksbereiche wie bisher optimal belichtet und besonnt werden bzw. auf Morgensonne. Die künftige Teilverschattung im Osten des Grundstücks kann nicht verhindert werden und wird in diesem Kontext als zumutbar angesehen, da trotz neuer Bebauung eine ausreichende Belichtung weiterhin von allen Seiten aus erfolgen kann. Das Nachbargebäude hat einen großen Garten und wird durch die mögliche Bebauung nicht erdrückt. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum.
	c) Keine Erforderlichkeit für die zusätzliche Baufläche (Wohnungsbedarf)	
	Die Erforderlichkeit der Baufläche wird hinsichtlich des zulässigen Wohnbedarfs nach wie vor bezweifelt, § 1 Abs. 3 BauGB. Die Bebauung, die nun auch hier zusätzlich noch im Außenbereich geschaffen wird, ist hinsichtlich der notwendigen Wohneinheiten mit Blick auf die Dichtewerte nach Auffassung unseres Mandanten nicht notwendig.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Ein Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum. Für die höhere Wohnungsdichte spricht im Falle einer Neuerschließung auch der sparsame Umgang mit dem Boden (Konzentration der Bebauung) und die bessere Ausnutzung der ohnehin erforderlichen Erschließung.
	Es fehlt hier nach wie vor an der konkreten Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Wie viele Wohneinheiten zulässig sein sollen ergibt sich nun auch nicht mehr aus der Begründung des Bebauungsplans. Zudem wurde anders	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Die Annahme zum geschätzten

	als in der Abwägungstabelle erwähnt, der Umfang der Wohneinheiten in der Begründung eben daher nicht „ergänzt“. Richtig ist insoweit in der Begründung (Z. 3.3), dass die konkrete Anzahl an Wohneinheiten zwar nicht festgelegt werden kann. Eine Maximalgrenze für die Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude kann allerdings sehr wohl im Bebauungsplan festgesetzt werden und wäre hier notwendig, §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Notwendigkeit der Begrenzung der Wohneinheiten ergibt sich bereits aus der nur schmalen Erschließungsstraße „Kreuzstraße“. Zwar soll diese aufgeweitet werden, im Ergebnis bleibt jedoch ein Nadelöhr. Die Parkplatzsituation – auch am Friedhof – könnte sich dadurch noch weiter zuspitzen, wenn eine solche städtebauliche Konkretisierung nicht erfolgt.	Umfang der Wohneinheiten im WA 1 – 4 wurde in der Begründung von 45 korrigiert auf 38. Zudem wurde in der Begründung die Überschreitung in Bezug auf die geforderten Wohneinheiten des FNP in verdichteter Bauweise ergänzt. Die Fläche für Wohnbebauung vergrößert sich mit der Erweiterung des Bebauungsplans auf ca. 0,8 ha. Die Mindest-Dichtewerte sind dementsprechend zu erhöhen: 28 Wohneinheiten, davon weiterhin 4 in verdichteter Bauweise. Die Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 3.3 wird aktualisiert.
	Letztlich sind wir der Auffassung, dass es sich auch nach der Erschließung des Gebiets im Außenbereich (WA 1-4 und Sondergebiete) bei dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 15/2 um eine Außenbereichsgrundstück handelt. Durch die Festsetzung des Baufensters und die Aufnahme in das Plangebiet wird daher nach unserer Auffassung das Baurecht nicht eingeschränkt, sondern erst begründet. Gerade deshalb wäre eine Begrenzung der Wohneinheiten hier insbesondere angebracht.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025).
	2. Immissionsschutz	
	Hinsichtlich des Immissionsschutzes verweisen wir auf unsere Stellungnahme in der ersten Offenlage. Die Überschreitung der nächtlichen Lärmwerte durch den Einsatz mit Martinshorn wird hier sehenden Auges von der Stadt Ettlingen hingenommen. Dies gilt, obwohl Lösungsvorschläge im Gutachten vorliegen, die nach Auffassung unseres Mandanten recht einfach umzusetzen wären.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Einsatz des Martinhorns ist zwingend erst ab Einfahrt in

	Wenigstens ein Mindestmaß an Schutz wäre hier angebracht. Es handelt sich hier nicht um unmögliche Lärmschutzmaßnahmen, die einen wesentlichen Aufwand erfordern. Eine solche Überschreitung muss nicht hingenommen werden. Begrüßen würden unser Mandant zudem auch unter diesem Gesichtspunkt Baumpflanzungen im Gebiet nördlich der Retentionsflächen, auf dem während der Erschließungsmaßnahmen temporäre Stellplätze untergebracht werden sollen. Ein Erdhügel mit dichterer Bepflanzung würde dabei nicht nur dem Lärmschutz dienen. Er würde auch die Ansichten des DRK-Gebäudes aus Sicht der südlichen Anwohner angenehmer gestalten.	die Moosbronner Straße erforderlich und nicht die Regel im Einsatzfall, sodass hierdurch keine unzumutbare Beeinträchtigung im Sinne des Immissionsschutzes vorliegt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es den Nachbarn einer Feuerwache und eines DRK-Standorts im Hinblick auf die Sozialadäquanz von Geräuschen, welche mit Einsatzfahrten, die der Gefahrenabwehr dienen, notwendigerweise verbunden sind, auch dann zuzumuten sind, wenn die für das betreffende Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum gelegentlich überschritten werden (vgl. OVG Saarland, Urt. v. 08.05.2024 - 2 C 149/23 -, juris Rn. 30). Eine Festsetzung von betrieblichen Anordnungen kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Dies wird anschließend auf der Ebene des Bauantrags und der Betriebsgenehmigung festgelegt und angeordnet. Für die geringfügigen Überschreitungen an dem Gebäude südlich des Plangebietes im Einsatzfall der Feuerwehr wurde die Möglichkeit einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand, welche an der südwestlichen Ecke des DRK-Gebäudes anschließt, geprüft. Der Beurteilungspegel für das südliche Gebäude würde sich dadurch lediglich um 0,5 dB(A) verringern. Diese Verbesserung ist als nicht wahrnehmbar zu bewerten. Der Bereich der temporären Stellplätze ist ebenfalls im Bebauungsplan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsmulde) festgesetzt. Diese sind gemäß des Entwässerungskonzeptes (Breilinger Ingenieure Tiefbau GmbH / 12.2024) anzulegen. Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sichern eine standortgerechte

		Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Die genaue Begrünungs- und Freiflächengestaltung ist Sache der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplans. Baum – oder Gebüschpflanzungen bringen laut Richtlinien erst ab einer Tiefe von mehr als 10 m rechnerische Verringerungen der Lärmbelastung, haben aber einen subjektiven Einfluss. Von privater Seite aus können daher Pflanzungen als Sichtschutz errichtet werden.
	3. Festsetzungsfehler Der Bebauungsplan leidet letztlich auch an einer fehlerhaften Festsetzung. Z. 1.5 der textlichen Festsetzung entbehrt einer rechtlichen Grundlage. Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen in der nicht überbaubaren Grundstückfläche kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Anregungen wurden nur zu den geänderten Inhalten zugelassen. Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung entfällt, da die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bereits durch die BauNVO geregelt ist (§ 14 Abs. 1, § 12 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Streichung dient der Klarstellung und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich (§ 4a Abs. 3 BauGB).
	Im Ergebnis zeigt sich, dass er Bebauungsplan „Unterer Henkling“ auch nach der erneuten Offenlage noch Fehler aufweist. Die genannten Fehler sind zu korrigieren. Wir bitten darum, uns über den Fortgang des Verfahrens zu informieren und uns den Eingang des Schreibens zu bestätigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die oben genannten Ausführungen wird verwiesen.

3.	**Landesnaturschutzverbände vom 10.11.2025:** Sehr geehrte Frau Schön, vielen Dank für die erneute Beteiligung im o.g. Verfahren anhand von Unterlagen und einem Anschreiben, welche die Änderungen deutlich erkennbar machten, mithin gut lesbar waren. Neben der grundsätzlichen Kritik an der Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen für einen vermeidbaren Eingriff möchten wir in der anhängenden Stellungnahme auf Mängel (teilweise erneut) hinweisen, die noch abzuarbeiten sind. Gemeinsame Stellungnahme, erarbeitet durch den BUND Ortsverband Ettlingen, der nach § 63 BNatSchG sowie § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände: • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V. • Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) • Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e. V. für die Beteiligung im o.g. Verfahren bedanken wir uns und möchten die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den ergänzten Planunterlagen wie umseitig ausgeführt wahrnehmen Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Unterer Henkling“ beschriebene hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets sowie auch des Landschaftsbildes und des Erholungswertes gebietet unseres Erachtens in besonderer Weise das Primat der Eingriffsvermeidung. Wenn der Eingriff für Infrastruktur für Rettungsdienste genau an diesem Ort als	Anregungen wurden nur zu den geänderten Inhalten zugelassen. Die hier abgegebenen Anregungen (außer Einwand zur Ausgleichsmaßnahme Waldrefugium 13) beziehen sich aber im Wesentlichen auf Inhalte die gegenüber der Offenlage vom 17.04. bis 16.05.2025 nicht geändert wurden. Wird zur Kenntnis genommen. Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025).

	nachvollziehbar angesehen werden kann, so ist insbesondere eine Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen für Wohnbebauung, die auch andernorts realisiert werden könnte, abzulehnen	
	Wir sind weiterhin der Auffassung: Das EU-Vertragsverletzungsverfahren gebietet Eingriffe in FFH-Mähwiesen zu vermeiden, mindestens aber auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Die vorliegende Planung verstößt gegen diesen Grundsatz! Wenn auch nun ein Konzept zur Begleitung der Herstellung von FFH-Mähwiesen vorgesehen wird, so bleibt das Vorgehen doch ein ungewisser Wechsel auf die Zukunft. Hilfsweise ist mindestens ein wirksames Konzept vorzulegen, wie weitere, zusätzliche Beeinträchtigungen durch veränderte Wegeführungen (Hundeausführstrecken…), Baustellenverkehr, Baunebenflächen verhindert werden können.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Wertigkeit und Schutzstatus sind der Stadt Ettlingen bekannt; die Überplanung der FFH-Mähwiesen kann im Rahmen einer Ausnahmemöglichkeit, welche durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen ist, vorgenommen werden, sofern der Eingriff ausgeglichen werden kann, was im vorliegenden Fall möglich ist. Das Pflegekonzept wurde ergänzt und konkretisiert. Der Forderung nach einer weitergehenden Konkretisierung wird nicht entsprochen.
	Bei der geplanten Ausgleichsmaßnahme im Gewann „Steinig“ handelt es sich unseres Erachtens um eine aus einer Ackerbrache hervorgegangene bzw. nach Ackernutzung entstandene Wiese mit einer für Wiesen atypischen Artzusammensetzung. Insbesondere im Oberhangbereich, der für die Kompensation herangezogen werden soll, ist in Frage zu stellen, ob der Versuch der Herstellung einer FFH-Mähwiese naturschutzfachlich höher zu bewerten ist als die Entwicklung dieses atypischen Standorts.	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Als Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, nur jener Teil herangezogen, bei dem derzeit noch kein FFH-Status vorliegt, dieser durch angepasste Bewirtschaftung jedoch angepasst erreicht werden kann.
	Eine Korrektur der Ökopunktebilanz erachten wir für die Fläche weiterhin für erforderlich. Die derzeitige Bewertung des Ausgangszustandes als „Fettwiese mittlerer Standorte, beeinträchtigt (-20 %)“ mit 11 Ökopunkten erscheint in jedem Fall zu niedrig. Die Bilanzierung des Planzustandes als Magerwiese mittlerer Standorte mit FFH-Erhaltungszustand B für die gesamte	Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Der Anregung wird nicht gefolgt. Die fachgutachterliche Bewertung, sowohl für den Ausgangs- als auch den Planungszustand, wird beibehalten.

	Fläche halten wir hingegen für deutlich zu hoch. Hier sollten auf Grundlage der Kartierergebnisse im Mai 2025 und des Pflege-/Bewirtschaftungskonzeptes der Planzustand realistisch neu festgelegt werden. Ein Planzustand für die Gesamtfläche von 18 Ökopunkten (Magerwiese mittlerer Standorte mit FFHErhaltungszustand C) sollte dabei nicht überschritten werden, da die Zielerreichung des Erhaltungszustandes B in naher Zukunft höchst ungewiss ist.	
	Die vorliegende Ökopunktebilanz bildet wie dargelegt nicht sachgerecht Istzustand und Planzustand ab, sie ist anzupassen.	s.o.
	Ebenso möchten wir unsere Kritik am Alter der verwendeten Daten erneuern: Auch die Wiesenbestände im Plangebiet hätten unseres Erachtens erneut kartiert werden müssen, um die Bewertung des Ausgangszustandes in der Bilanz auf aktuelle Grundlagen zu stellen und nicht auf mittlerweile bis zu 10 Jahre alte Mähwiesenkartierungen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfolgte eine Plausibilisierung der FFH-Mähwiesen-Kartierung. Diese ergab, dass die Qualität der Wiesen seit der Kartierung tendenziell abgenommen, sich jedoch aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Beweidung, zumindest nicht verbessert hat. Daher kann der kartierte Ausgangszustand mit Erhaltungszustand C weiterhin als zutreffend herangezogen werden.
	In Hinblick auf die zur Kompensation herangezogenen Waldrefugien ist zu verifizieren, ob die unten abgebildete Karte die Abgrenzung des Waldrefugiums 13 zutreffend abbildet.	Die abgebildete Fläche hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Gemäß der dem Umweltbericht als Anlage beigefügten Maßnahmenbewertung und Zuordnung wurden für Waldrefugium 13 durch die untere Naturschutzbehörde am 23.10.2023 kompensatorisch aber nur 52.000 Ökopunkten für eine Fläche von 1,3 ha (4 ÖP/m² x 13.000 m²) anerkannt und genehmigt. Der Straßenabstand ist gem. den Vorgaben eingehalten. Ein Abzug an Fläche ist daher nicht erforderlich.

	 Sollte dies der Fall sein, ist ein maßgeblicher Abzug an Fläche vorzunehmen, da das Refugium direkt an eine viel befahrene Straße (B 3) mit entsprechenden Verkehrssicherungspflichten angrenzt. Ist die Ausweisung bis direkt an die Straße erfolgt, so steht dies nicht in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Leitfaden (dort: Seite 8) (https://www.fva-bw.de/fileadmin/publikationen/sonstiges/aut_praxishilfe_waldrefugien.pdf). In jedem Fall kann kompensatorisch nur die Fläche anerkannt werden, für die tatsächlich eine natürliche Entwicklung	Wird zur Kenntnis genommen.

	zugelassen wird. Die Naturschutzverbände regen an, bei der Forsteinrichtung und der zugehörigen Ausweisung von Waldrefugien zukünftig eine Beteiligung vorzusehen, um vergleichbare Unstimmigkeiten zu vermeiden.	
	Hinweise auf die besondere Bedeutung des Planungsraums für den Neuntöter wurden an BUND, LNV und NABU herangetragen. Dies unterstreicht die ohnehin gebotene Forderungen nach einer gutachterlichen Bestätigung der Funktionalität der hergestellten Ersatzlebensräume vor Eingriff in die derzeit genutzten Habitate.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums wird vor Beginn des Eingriffs an der Feldhecke im Baugebiet durch den Gutachter dargestellt und bestätigt.
	Weiterhin halten wir unsere Kritik aufrecht, dass die Ausführungen zur Beleuchtung der Lage des Planungsgebiets am Siedlungsrand nicht gerecht werden. Nun ist allerdings, was positiv zu benennen ist, eine Maßnahme V5 „Vermeidung von nächtlichem Streulicht (Maßnahme zum Schutz von Fledermäusen)“ im Umweltbericht genannt, zu der allerdings keine Beschreibung zu finden war. Zu fordern ist deshalb: Erstellung eines Beleuchtungsplans für das Gebiet (Wohnbebauung und Feuerwehr/Rettungsdienst) unter Berücksichtigung des hervorgehobenen Schutzbedürfnisses am Siedlungsrand angrenzend an geschützte Biotope mit den zugehörigen Arten. Lichtfarbe (maximal 2700 K, besser 2200 Kelvin), Lichtintensität und Lenkung sind darzustellen; es muss der Grundsatz angewendet werden: So wenig Licht wie möglich, nur so viel Licht wie nötig (https://bfn.bsz-bw.de/files/130/Skript_543.pdf).	Keine Anregung bezügl. der geänderten Inhalte. Die Anregung wurde bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Die Erstellung eines Beleuchtungsplans ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies ist Sache der nachgelagerten Ausführungsplanung.

4.	**Privatperson 3 vom 31.10.2025:** Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir als direkt betroffene Anwohner des Plangebiets „Unterer Henkling" in Ettlingen-Schöllbronn erneut Stellung zum geplanten Bebauungsplanverfahren und der erneuten Auslegung seit dem 02.10.2025 und erheben form- und fristgerecht Einwendungen gegen das Vorhaben in seiner derzeitigen Form. Wir begründen unsere Stellungnahme wie folgt: **Einwand 1: Überschreitung der FNP-Dichte fehlende Abwägungsgrundlage und fehlende Bindung „bezahlbarer Wohnraum"** **1. Sachverhalt** In der gelb markierten Passage auf Seite 7 der Planbegründung wird für den Wohnteilbereich (ca.0,65 ha) eine FNP-konforme Dichte von ca. 23 Wohneinheiten benannt, zugleich aber eine Planungsaussage von „etwa 38 Wohneinheiten" getroffen. Zur Begründung wird der angespannte Wohnungsmarkt angeführt und der „Schaffung insbesondere bezahlbaren Wohnraums" besonderes Gewicht beigemessen.	Anregungen wurden nur zu den geänderten Inhalten zugelassen. Die hier abgegebenen Anregungen (außer Einwand 12-Ausgleichsmaßnahmen) beziehen sich aber im Wesentlichen auf Inhalte die gegenüber der Offenlage vom 17.04. bis 16.05.2025 nicht geändert wurden. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich gegenüber der Offenlage vom 17.04. bis 16.05.2025 nicht erhöht. Zu 1) Wird zur Kenntnis genommen. Der FNP weist eine Mindestdichte aus, die erreicht werden muss. Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets mit etwa 38 Wohneinheiten geschaffen werden. Konkrete Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten sind nicht möglich, weil es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt. Die Entscheidung ist der Bauherrschaft überlassen. Limitierend dürfte dabei aber auch die notwendige Anzahl der Stellplätze sein, die in der Tiefgarage unterzubringen sind.

	2. Rechtliche Einwendungen **2.1 Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)** Die Steigerung von 23 auf 38 Wohneinheiten bedeutet eine Erhöhung um rund 65 %. Diese erhebliche Abweichung von der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichte wirft die Frage auf, ob das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB noch gewahrt ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zwar verlangt das Gesetz keine exakte Umsetzung der Darstellungen, jedoch darf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt werden. Eine Verdichtung um 65 % überschreitet den üblichen Konkretisierungsspielraum erheblich und kann die Grundkonzeption des FNP in Frage stellen.	Zu 2.1) Das Entwicklungsgebot aus dem FNP bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. Nur diese ist im FNP dargestellt (das Maß der baulichen Nutzung etc. ist nicht dargestellt). Die im FNP dargestellten Dichtewerte stellen Mindestdichten dar. Die Stadt Ettlingen verfolgt mit der Planaufstellung die effiziente Ausnutzung der zu entwickelnden Bauflächen, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Vor dem Hintergrund des großen Wohnraumbedarfs ist die Schaffung von neuem Wohnraum zentraler Wille des Gemeinderats, der im Übrigen mit einer Bevölkerungsvorausrechnung und dem Wohnbau-(und Gewerbeflächen)atlas für das gesamte Stadtgebiet inhaltlich abgestimmt ist und die strategische Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Flächen bildet.
	2.2 Abwägungsdefizit hinsichtlich der Folgewirkungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) Eine derart erhebliche Erhöhung der Wohneinheitenzahl zieht zwingend Folgewirkungen nach sich, die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind: • Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm: Die zusätzlichen 15 Wohneinheiten führen zu einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs, sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf den angrenzenden Erschließungsstraßen. Die damit verbundene Lärmbelastung für Anwohner und plangebietsinternes Wohnen ist abwägungsrelevant, auch wenn sie unterhalb der Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen bleibt.	Zu 2.2) Die Einwendung wurde im Wesentlichen schon in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 behandelt. Die für die Planung maßgeblichen abwägungserheblichen Belange sind für die Abwägung ausreichend ermittelt worden. Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

	• Gebäudemaßstäbe und Gebäudehöhen: Die fast verdoppelte Wohneinheitenzahl erfordert voraussichtlich höhere und/oder größere Baukörper, die städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft haben. • Freiraum und Freiflächenqualität: Die höhere Dichte führt zu erhöhter Versiegelung und verringerten privaten Freiflächen je Wohneinheit. • Entwässerung: Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Entwässerungsanlagen. Diese Folgewirkungen werden in der Planbegründung nicht quantifiziert oder nachvollziehbar abgewogen. Die bloße Nennung einer höheren Wohneinheitenzahl ohne konkretisierte Folgenabschätzung stellt ein Abwägungsdefizit dar, das nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Unwirksamkeit des Plans führen kann, wenn es offensichtlich ist und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sein kann. **2.3 Fehlende rechtliche Bindung „bezahlbarer Wohnraum"** Die Planbegründung stützt die erhebliche Dichteerhöhung maßgeblich auf das Ziel der „Schaffung insbesondere bezahlbaren Wohnraums". Dieser Hinweis bleibt jedoch rein programmatisch, solange keine verbindliche rechtliche Sicherung erfolgt. Abwägungsrechtliche Problematik: Ein planerisches Ziel kann in der Abwägung nur dann mit entsprechendem Gewicht	Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich gegenüber der Offenlage vom 17.04. bis 16.05.2025 nicht erhöht. Die Gebäudehöhen wurden lediglich im SO DRK und Feuerwehr 2 geringfügig von 3,0 m auf 3,75 m erhöht. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahl für die Teilbereiche WA liegt bei 0,4 und entspricht damit dem unter § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Auf das Entwässerungskonzept wird verwiesen. Zu 2.3) Da die Stadt alleinige Eigentümerin der Baugrundstücke im WA 1-4 (Mehrfamilienhäuser) ist, können beim Verkauf entsprechende Regelungen getroffen werden (z.B. mind. 30% förderfähigen Wohnraum zu errichten).

	berücksichtigt werden, wenn seine Realisierung auch tatsächlich gesichert ist. Bloße Absichtserklärungen ohne rechtliche Bindung haben in der Abwägung wesentlich geringeres Gewicht. Wenn die Gemeinde eine erheblich höhere Dichte mit ihren negativen Folgewirkungen (Lärm, Verkehr, Verdichtung) mit dem positiven Ziel „bezahlbarer Wohnraum" rechtfertigt, dieses Ziel aber nicht rechtlich bindet, liegt ein Widerspruch vor: Die negativen Auswirkungen der Verdichtung werden zugelassen, ohne dass die behauptete positive Kompensation sichergestellt ist. Dies kann einen Abwägungsfehlgebrauch darstellen. Fehlende Sicherungsinstrumente: Weder im Planentwurf noch in der Begründung sind Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums enthalten, etwa: • Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) • Städtebaulicher Vertrag mit Sozialquote (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) • Grundbuchliche Sicherung von Mietpreis- oder Belegungsbindungen • Festsetzungen zur Bauweise, die kleinteiligere Strukturen sichern Ohne solche Bindungen ist nicht sichergestellt, dass tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entsteht. Es besteht vielmehr die Gefahr, dass auf den höherwertigen Grundstücken im freifinanzierten Segment gebaut wird. **3. Anträge** Vor diesem Hintergrund beantragen wir:	Den Anträgen 1 – 1b wird nicht entsprochen (s.o.). Bezügl. der Neubebauung am Ortsrand ist eine städtebaulich vertretbare und zeitgemäße Nachverdichtung aus Sicht der Stadt erforderlich und trägt dem Grundsatz des flächensparenden Bauens (Konzentration der Bebauung)

	Antrag 1: Festsetzung einer Obergrenze zur Zahl der Wohnungen im Plangebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Höhe der FNP-Dichte (max. 23 Wohneinheiten) bzw. differenziert je Gebäude. Diese Festsetzung ist rechtlich zulässig und stellt die Einhaltung des Entwicklungsgebots sicher. Sie wahrt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und venneidet nicht abgewogene Folgewirkungen. **Hilfsweise Antrag Ia**: Falls die höhere Zahl (z 38 Wohneinheiten) aufrechterhalten werden soll, ist vor Satzungsbeschluss eine verbindliche sozialrechtliche Bindung eines substanziellen Anteils (z. B. mindestens 25-30 % geförderter Mietwohnungsbau) durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern und in der Begründung nachvollziehbar darzustellen, damit der Verweis auf „bezahlbaren Wohnraum" abwägungsrelevant wird. Die vertragliche Sicherung sollte umfassen: • Prozentuale Quote geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraums • Bindungszeitraum (mindestens 25-30 Jahre) • Maximale Miet- oder Kaufpreise • Belegungs- und Einkommensgrenzen • Grundbuchliche Absicherung • Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung Zusätzlich ist in der Begründung nachvollziehbar darzustellen, wie die höhere Dichte städtebaulich verträglich umgesetzt wird und welche konkreten Folgewirkungen (Verkehr, Lärm, Maßstäblichkeit, Freiraum, Entwässerung) zu erwarten sind und wie diese abgewogen wurden.	Rechnung, die bessere Ausnutzung der ohnehin erforderlichen Erschließungen und der dringend gebotenen Wohnraumschaffung. Ein Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum. Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehört gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu den städtebaulichen Belangen, deren sich eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung annehmen darf und muss. Im vorliegenden Fall ist weiter zu berücksichtigen, dass sich das Projektareal im Plangebiet „Unterer Henkling“ vollständig im Eigentum der Stadt Ettlingen befindet. Dies erleichtert es in besonderem Maße, auf den Wohnbauflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weil die Stadt Ettlingen insoweit keine Rücksicht auf die Eigentumsbelange privater Grundstückseigentümer und auf deren Interesse an einer möglichst hohen wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen nehmen muss. Sie hat es vielmehr in der Hand, soziale Belange über das hinaus zu berücksichtigen, was einem Privateigentümer im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags auferlegt werden könnte und ist in besoderem öffentlichen Interesse.

	Hilfsweise Antrag Ib: Alternativ sind die planungsrechtlichen Parameter (GRZ, GFZ, Gebäudehöhen, Baufenster) so zu reduzieren, dass die Wohneinheitenzahl faktisch auf FNP-Niveau (ca. 23 WE) begrenzt wird. Dies kann erfolgen durch: • Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) • Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen • Verkleinerung der Baufenster • Festsetzung einer Bauweise, die großvolumige Mehrfamilienhäuser ausschließt	
	4. Begründung der Betroffenheit Als Eigentümer der Kreuzstraße 1 und 1a, sowie der Moosbronner Str. 3 sind wir von der Planung unmittelbar betroffen, da die erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung, Baulärm mit. Staub und Erschütterungen, Lichtimmision und Blendung durch Feuerwehr/DRK, die Wertminderung und die Beeinträchtigung des Ortsbilds meine Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen wird.	Zu 4) Die Einwände sind nicht bebauungsplanrelevant.
	5. Schluss Wir bitten, unsere Stellungnahme in die Abwägung einzustellen und uns das Abwägungsergebnis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Zu 5) Die Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.
	Einwand 2: Unzureichende Begründung der Dichteerhöhung	
	1. Sachverhalt	Zu 1) s.o.

	Die Planbegründung legt nicht hinreichend dar, wie die im Bebauungsplan vorgesehene deutliche Dichteerhöhung gegenüber den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans städtebaulich gerechtfertigt ist und wie die widerstreitenden Belange gegeneinander abgewogen wurden. **2. Rechtliche Einwendungen** Rechtliche Anforderungen an die Abwägung Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn: • eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, • in die Abwägung einzustellende Belange nicht berücksichtigt werden oder • der Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. **Defizite der vorliegenden Begründung** **1. Fehlende Darstellung des Planungserfordernisses** Es wird nicht hinreichend begründet, warum die deutliche Dichteerhöhung städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt ist. Die Begründung legt nicht dar, welche konkreten städtebaulichen Ziele mit der Erhöhung der baulichen Dichte verfolgt werden und warum diese nicht mit einer geringeren Dichte erreicht werden können.	Zu 1) s.o. bzw. Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025

	2. Unzureichende Darstellung der Konfliktbewältigung Die Begründung befasst sich nicht ausreichend mit den durch die Dichteerhöhung entstehenden oder sich verschärfenden Nutzungskonflikten, insbesondere: • Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung und ruhenden Verkehr • Erhöhte Immissionsbelastung (Lärm, Abgase) für die Nachbarschaft • Verschattungswirkungen und Einschränkung der Belichtung angrenzender Grundstücke • Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds • Infrastrukturelle Auswirkungen (z.B. soziale Infrastruktur, Versorgung) Die Rechtsprechung verlangt, dass planbedingte Konflikte nicht ungelöst zu Lasten Betroffener bleiben und diese möglichst vermieden oder vermindert werden müssen.	Zu 2) s.o. bzw. Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025
	3. Unzureichende Berücksichtigung der Belange der Betroffenen Die Belange der Nachbarn und Grundeigentümer, deren Nutzungserwartungen durch die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans geprägt wurden, werden in der Abwägung nicht erkennbar berücksichtigt. Es fehlt eine Auseinandersetzung damit, wie die erhöhte Dichte sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und welche Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner zu erwarten sind.	Zu 3) s.o. Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025
	4. Fehlende Alternativenprüfung	Zu 4) s.o. Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025

	Die Begründung legt nicht dar, ob und welche Planungsalternativen mit geringerer Dichte geprüft wurden und aus welchen Gründen diese verworfen wurden. **5. Anträge** Wir beantragen, die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen: 1. Darlegung des Planungserfordernisses: Präzise Darstellung der städtebaulichen Gründe, die die Dichteerhöhung rechtfertigen, einschließlich einer Darstellung, warum die verfolgten Ziele nicht mit einer geringeren Dichte erreicht werden können. 2. Konfliktbewältigung: Umfassende Darstellung der durch die Dichteerhöhung entstehenden Konflikte und der Maßnahmen zu deren Bewältigung, insbesondere in Bezug auf Verkehr, Immissionen, Verschattung und infrastrukturelle Auswirkungen. 3. Abwägung der Belange Betroffener: Nachvollziehbare Darlegung, wie die Belange der Nachbarn und Betroffenen in die Abwägung eingestellt wurden und wie der Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen erfolgt ist. 4. Alternativenprüfung: Darstellung geprüfter Planungsalternativen und Begründung, warum diese nicht weiterverfolgt wurden. **6. Begründung der Betroffenheit** [Wie in Einwand 1] **7. Schluss** Ohne eine Ergänzung der Begründung in den genannten Punkten ist nicht erkennbar, dass die Gemeinde ihrer Abwägungspflicht	Zu 5) Den Anträgen wird nicht entsprochen (s.o.). Auf die Behandlung gleich bzw. ähnlich formulierte Stellungnahmen in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 wird verwiesen. s.o.

	nach § 1 Abs. 7 BauGB im Hinblick auf die Dichteerhöhung ordnungsgemäß nachgekommen ist. **Einwand 3: Reduzierung der Abstandsflächen in WA 14 auf 0,3 x H** **1. Sachverhalt** Gemäß den Festsetzungen auf Seite 25 der Begründung sowie Seite 41 des C-Teils (planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.4) werden die Abstandsflächen in WA 1-4 auf 0,3 x H (H = anzusetzende Wandhöhe nach LBO) reduziert. Dies stellt eine Unterschreitung des Regelmaßes nach § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg von 0,4 x H dar. **2. Rechtliche Bedenken** **2.1 Abwägungsdefizit — Kumulative Belastung** Die Begründung des Bebauungsplans (Seite 24-25) rechtfertigt die Abstandsflächenreduzierung primär mit der "Sicherung der aus dem Planungswettbewerb hervorgegangenen Rahmenplanung" und behauptet pauschal, dass "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] nicht übermäßig beeinträchtigt" würden. Diese Begründung ist unzureichend und setzt sich nicht mit der kumulativen Belastung der WA 1-4 auseinander: • Die schalltechnische Untersuchung (Koehler Leutwein GmbH, 03.2025) dokumentiert bereits erhebliche Lärmbelastungen durch das westlich angrenzende Sondergebiet DRK und Feuerwehr, die umfangreiche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. • Die reduzierte Abstandsfläche von 0,3 x H verschärft diese Situation durch: o Verminderte Belichtung und Belüftung o Erhöhte Verschattung o Beeinträchtigung der natürlichen Durchlüftung	Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.1) Z.B. sind gem. LBO § 5 in Kerngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten, besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe als Abstandsfläche zulässig. Auch hier sind gesunde Wohnverhältnisse etc. nicht beeinträchtig. Die reduzierten Abstandsflächen haben keine Auswirkung auf die Bestandsbebauung, weil die Baufenster ausreichend Abstand gewähren. Die Berücksichtigung gut geschnittener Grundrisse und entsprechende architektonische Gliederungen und Staffelungen können der Hochbauplanung überlassen werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit in einem Gesamtprojekt mit ganzheitlicher Planung umgesetzt werden wird. Dies wird schon allein durch die gemeinsame Tiefgarage der vier Baukörper erforderlich sein.

	Die Kombination aus Lärmvorbelastung und zusätzlicher Einschränkung durch reduzierte Abstandsflächen kann die Schwelle gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unterschreiten. **2.2 Fehlende substanzielle Nachweise** Der Bebauungsplan enthält keine ausreichenden fachlichen Nachweise zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse: • Keine Besonnungsstudie zur Überprüfung der Mindestbesonnungszeiten nach DIN 5034-1 • Keine Belichtungsanalyse für die kritischen Fassaden in WA 1-4 • Keine kumulative Betrachtung von Lärmbelastung und reduzierter Abstandsfläche Die pauschale Behauptung, gesunde Wohnverhältnisse seien gewährleistet, genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht. **2.3 Schutzzwecke der Abstandsflächen** Die Abstandsflächen nach § 5LBOBW dienen mehreren Schutzzwecken: Ausreichende Belichtung und Belüftung • Brandschutz • Schutz der Privatsphäre • Vermeidung übermäßiger Verschattung • Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Durch die Reduzierung auf 0,3 x H werden diese Schutzzwecke in einem Gebiet beeinträchtigt, das bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet ist. Dies widerspricht dein Grundsatz, dass bei bestehenden Belastungen nicht weitere Einschränkungen	Zu 2.2) Bezüglich der vorhandenen Bebauung an der Moosbronner bzw. Kreuzstraße ist keine „Besonnungsstudie“ notwendig, da die Neubebauung nördlich davon erfolgt. Die Prüfung der künftigen Bebauung unterliegt den entsprechenden Vorschriften und Regelungen zum Zeitpunkt des Bauantrags. Zu 2.3) s.o.

	hinzukommen sollten, sondern vielmehr Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. **2.4 Ermächtigungsgrundlage und Abwägungsgebot** Zwar erlaubt § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abweichungen vom Bauordnungsrecht bei Abstandsflächen. Diese Befugnis steht jedoch unter dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die vorliegende Planung weist ein Abwägungsdefizit auf: 1. Die erheblichen Belange des Lärmschutzes wurden erkannt und untersucht 2. Die Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung wurden nicht in gleicher Weise untersucht 3. Die kumulative Wirkung beider Belastungen wurde nicht bewertet 4. Die besondere Vulnerabilität lärmvorbelasteter Wohnungen gegenüber weiteren Einschränkungen wurde nicht berücksichtigt Dies kann einen Abwägungsfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB darstellen. **3. Antrag** Wir beantragen daher: **Hauptantrag**: Anhebung der Abstandsflächentiefe in WA 1-4 auf mindestens 0,4 x H entsprechend dem Regelmaß der § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg. **Hilfsweise (subsidiär):** Falls an der Reduzierung festgehalten wird, beantragen wir alternativ:	Zu 2.4) s.o. Zu 3) Den Anträgen wird aus o.g. Gründen nicht entsprochen.

	1. Mindestens 0,35 x H statt 0,3 x H plus folgende Kompensationsmaßnahmen: 2. Festsetzung von Fassadenstaffelungen (Vor- und Rücksprünge) zur Verbesserung der Belichtungssituation und Vermeidung von Riegelwirkungen 3. Sicherung von Grünpuffern zwischen den Gebäuden zur Verbesserung der Durchlüftung und Aufenthaltsqualität 4. Vorlage einer Besonnungs- und Belichtungsstudie als Nachweis, dass trotz der reduzierten Abstandsflächen und der Lärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind (Mindestbesonnungszeiten nach DIN 5034-1) **Begründung 4.1** **Besondere Schutzwürdigkeit der WA 1-4** Die WA 1-4 befinden sich in einer besonderen Konfliktlage:' • Westlich: Angrenzend an SO DRK und Feuerwehr mit erheblichen nächtlichen Lärmemissionen (Einsatzfahrten, Martinshorn, Stellplatzbewegungen nach Übungen) 6 Nördlich: Übergang zur freien Landschaft • Kompakte Bauweise: Vier punktförmige Mehrfamiliengebäude (3-4 Geschosse) mit hoher Bewohnerdichte Die schalltechnische Untersuchung dokumentiert: • Überschreitungen der TA Lärm-Richtwerte im Nachtzeitraum • Erfordernis einer ca. 89 m langen Lärmschutzwand (Höhe 1,5-2,0 m) • Passive Lärmschutzmaßnahmen an Westfassaden von WA 3 und WA 4 (keine Offenbaren Fenster für Aufenthalts-/Schlafräume oder besondere Fensterkonstruktionen) Diese Lärmschutzmaßnahmen verschärfen den Belüftungskonflikt: Wenn Fenster zur lärmabgewandten Seite nicht geöffnet werden können bzw. sollen, gewinnt die Belüftung über andere Fassaden umso mehr an Bedeutung. Reduzierte Abstandsflächen beeinträchtigen jedoch gerade diese Belüftungsmöglichkeiten.	Zu 4.1) Es liegt keine besondere Schutzwürdigkeit vor (s.o. zu § 5 LBO). Bezügl. der Einhaltung Lärmschutzes erfolgt der Nachweis im Genehmigungsverfahren zu den Einzelvorhaben.

	4.2 Vergleich mit Bestandsbebauung Die südlich angrenzende Wohnbebauung und WA 5 unterliegen nicht der Abstandsflächenreduzierung. Die unterschiedliche Behandlung der Baugebiete ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, insbesondere da WA 1-4 durch die Lärmvorbelastung eine höhere Schutzwürdigkeit aufweisen müssten.	Zu 4.2) Bezügl. der Neubebauung am Ortsrand ist eine städtebaulich vertretbare und zeitgemäße Nachverdichtung aus Sicht der Stadt erforderlich und trägt dem Grundsatz des flächensparenden Bauens (Konzentration der Bebauung) Rechnung, die bessere Ausnutzung der ohnehin erforderlichen Erschließungen und der dringend gebotenen Wohnraumschaffung. Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehört gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu den städtebaulichen Belangen, deren sich eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung annehmen darf und muss. Im vorliegenden Fall ist weiter zu berücksichtigen, dass sich das Projektareal im Plangebiet „Unterer Henkling“ vollständig im Eigentum der Stadt Ettlingen befindet. Dies erleichtert es in besonderem Maße, auf den Wohnbauflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weil die Stadt Ettlingen insoweit keine Rücksicht auf die Eigentumsbelange privater Grundstückseigentümer und auf deren Interesse an einer möglichst hohen wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen nehmen muss. Sie hat es vielmehr in der Hand, soziale Belange über das hinaus zu berücksichtigen, was einem Privateigentümer im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags auferlegt werden könnte. Ein Hauptziel der Neubebauung ist die Schaffung von Wohnraum. Das WA 5 ergänzt im Übergangsbereich die Bestandsbebauung im Süden und die neue Bebauung im Westen, weshalb hier der gleiche Umgang bezüglich der Abstandsflächen wie im Bestand zulässig ist. Dies steht im Einklang mit der bestehenden Umgebungsbebauung. Gerade zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.
	4.3 Alternativenprüfung:	Zu 4.3) Abstandsflächen s.o.

	Der Bebauungsplan verweist auf das Wettbewerbsergebnis als Begründung für die Abstandsflächenreduzierung. Eine Alternativenprüfung, ob die städtebaulichen Ziele auch mit regelkonformen Abstandsflächen (0,4 x H) erreichbar wären, ist nicht erkennbar. Mögliche Alternativen: • Reduzierung der Gebäudehöhen in WA 1-4 • Verschiebung/Anpassung der Baugrenzen • Geringere bauliche Dichte • Fassadenstaffelungen zur Verbesserung der Belichtung	
	5.Rechtliche Konsequenzen bei Nichtberücksichtigung Bei unzureichender Auseinandersetzung mit diesen Einwendungen in der Abwägung besteht die Gefahr eines Abwägungsfehlers nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Ni. 1 BauGB: • Fehlende oder fehlerhafte Ermittlung abwägungserheblicher Belange (kumulative Belastung aus Lärm und reduzierter Abstandsfläche) • Fehlende oder fehlerhafte Bewertung dieser Belange (keine Besonnungs-/Belichtungsstudien, keine kumulative Betrachtung) Dies könnte zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens führen.	Zu 5.) Abwägung s.o.
	6. Zusammenfassung Die Festsetzung von Abstandsflächen mit lediglich 0,3 x H in WA 1-4 ist angesichts der erheblichen Lärmvorbelastung durch das angrenzende Sondergebiet DRK und Feuerwehr nicht hinreichend abgewogen. Die Begründung des Bebauungsplans enthält:	Zu 6.) s.o.

	• Keine substanziellen Nachweise zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse • Keine Besonnungs- oder Belichtungsanalysen • Keine kumulative Betrachtung von Lärmbelastung und Abstandsflächenreduzierung • Keine Alternativenprüfung Die Kombination aus Lärmbelastung plus reduzierte Belichtung/Belüftung/Verschattung kann die Schwelle gesunder Wohnverhältnisse unterschreiten und stellt einen erheblichen, nicht hinreichend bewältigten Interessenkonflikt dar. Wir bitten um Berücksichtigung dieser Einwendungen im weiteren Verfahren und um schriftliche Mitteilung, wie die Stadt Ettlingen mit diesen Bedenken umzugehen gedenkt.	Kenntnisnahme. Der Forderung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung verringerter Abstandsflächen ist angemessen und zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele erforderlich.
	Einwand 4: Einwendung zur FFH-Vorprüfung — Verlust FFH Mähwiese (LRT 6510) **Betreff**: Einwendung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens — FFH-Vorprüfung zum Verlust von 285 m2 FFH-Mähwiese (Natura 2000, LRT 6510) **1. Sachverhalt** Die vorgelegte FFH-Vorprüfung bewertet den Verlust von 285 m2FFH-Mähwiese im Erhaltungszustand C als "nicht erheblich" mit folgender Begründung: • Relativer Flächenverlust < 0,01 % der Gesamt-LRT-Fläche im Gebiet • Erhaltungszustand C (mittlerer bis schlechter Zustand)	Zu 4) Die Einwendung wurde im Wesentlichen schon in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 behandelt. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung zu.

	Diese Bewertung ist rechtlich und fachlich unzureichend und entspricht nicht den Anforderungen der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG sowie der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. **2. Rechtliche Bewertung** **2.1 Maßstab der FFH-Vorprüfung** Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06; BVerwG, Urteil vom 14.07.2011, Az. 9 A 12.10) gilt für die FFH-Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz: Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele müssen mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden können. Verbleiben vernünftige Zweifel am Ausbleiben erheblicher Beeinträchtigungen, ist zwingend eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) durchzuführen. Die Vorprüfung darf sich nicht auf eine bloße Offensichtlichkeitskontrolle beschränken, wenn komplexe Wirkfaktoren zu bewerten sind. **2.2 Flächenverlust allein ist nicht hinreichend** Das BVerwG hat in mehreren Grundsatzurteilen klargestellt, dass die Bewertung der Erheblichkeit nicht allein auf quantitative Flächenverluste reduziert werden darf. Die Lambrecht/Trautner Fachkonventionen (2007) bieten zwar Orientierungswerte für direkte Flächenverluste, diese sind jedoch explizit nicht ohne die ergänzenden qualitativen Bedingungen anzuwenden. Das BVerwG führte aus, dass auch kleinste absolute bzw. relative Flächeninanspruchnahmen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sein können, wenn sie den Erhaltungszielen zuwiderlaufen oder qualitative Besonderheiten betroffen sind.	

	2.3 Erhaltungszustand C erfordert besondere Sorgfalt FFH-Flächen im Erhaltungszustand C befinden sich in einem mittleren bis ungünstigen Zustand. Für solche Flächen gilt nach § 33 BNatSchG das Verschlechterungsverbot. Ein bereits schlechter Erhaltungszustand darf jedenfalls nicht weiter verschlechtert werden. Der EuGH hat Deutschland im Jahr 2024 verurteilt, weil die FFH-Lebensraumtypen 6510 und 6520 (Mähwiesen) nicht ausreichend vor Verschlechterungen geschützt werden. In 25-30 % der Natura2000-Gebiete gingen seit 2006 rund 50 % der Fläche dieser Lebensraumtypen verloren. Flächen im Erhaltungszustand C erfordern in der Regel Maßnahmen zur Stabilisierung und Verbesserung — nicht weitere Flächenverluste, auch wenn diese relativ klein erscheinen. **3. Fachliche Defizite der vorliegenden Bewertung** Die FFH-Vorprüfung weist folgende methodische Mängel auf, die eine rechtssichere Erheblichkeitsbewertung verhindern: **3.1 Fehlende räumlich-funktionale Bewertung** Die Bewertung beschränkt sich auf den relativen Flächenanteil, ohne folgende qualitative Kriterien zu berücksichtigen: • Randeffekte: Liegt der Verlust am Rand des FFH-Gebiets oder einer größeren FFH Mähwiesenfläche? Randverluste können überproportionale Fragmentierungswirkungen entfalten. • Lage im Biotopverbund: Welche Bedeutung hat die betroffene Fläche für funktionale Zusammenhänge und den Biotopverbund • Leitlinienwirkung: Dient die Fläche als Leitlinie oder Trittsteinbiotop für wandernde oder ausbreitende Arten?	Zu 3.) Die Einwendung wurde im Wesentlichen schon in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 behandelt. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung zu. Wie in der Karte im Anhang zur FFH-Vorprüfung ersichtlich ist, wurden im Rahmen der LUBW-Biotopkartierung innerhalb des FFH-Gebiets noch weitere Mähwiesen innerhalb des FFH-Gebiets erfasst als im Rahmen der MaP-Erstellung, sodass der Verlust sogar < 0,01 % ist. Entsprechend Lambrecht & Trautner (2007) kann für den Orientierungswert „quantitativ-absoluter Flächenverlust“ somit die Stufe III herangezogen werden. Hierbei liegt der Orientierungswert bei 1.000 qm. Da dieser Wert deutlich unterschritten ist, es sich um Randbereiche von weiterhin bestehenbleibenden FFH-Mähwiesen handelt und jeweils nur ein schlechter Erhaltungszustand (C) gegeben ist, liegt aus

	• Zerschneidungswirkungen: Führt der Verlust zu einer Fragmentierung zusammenhängender FFH-Flächen? **3.2 Fehlende Bewertung indirekter** Wirkfaktoren Die Vorprüfung beschränkt sich auf den direkten Flächenverlust und lässt indirekte Beeinträchtigungen unberücksichtigt: • Streulicht/Lichtemissionen: Auswirkungen auf angrenzende FFH-Flächen durch nächtliche Beleuchtung (Veränderung der Artenzusammensetzung, Beeinträchtigung lichtempfindlicher Insekten) • Baubedingte Störungen: Lärm, Erschütterungen, Baustellenverkehr, Baustellenbeleuchtung während sensibler Vegetationsphasen • Bodenschädigungen: Verdichtung, Erosion, Veränderungen des Bodenwasserhaushalts auf angrenzenden Flächen • Kumulative Effekte: Zusammenwirken verschiedener Wirkfaktoren während der Bauphase und im Betrieb Nach der Rechtsprechung und den Fachkonventionen sind diese indirekten Wirkungen zwingend zu bewerten, da sie erhebliche Beeinträchtigungen auch ohne direkten Flächenverlust begründen können. **3.3 Fehlende Minderungsmaßnahmen** Die Vorprüfung benennt keine verbindlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen, obwohl solche fachlich erforderlich sind: • Lichtschutzmaßnahmen (Abschirmung, reduzierte Farbtemperatur < 3000 K, zeitliche Begrenzung) • Bauzeitenfenster außerhalb sensibler Vegetationsperioden	fachgutachterlicher Sicht keine Erheblichkeit im FFH-Gebiet vor. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung zu.

	• Bodenschutzkonzept mit Vermeidung von Verdichtung und Erosion • Räumliche Abschirmung während der Bauphase **3.4 Fehlendes Monitoring** Es ist kein Monitoring vorgesehen, um die prognostizierten Auswirkungen zu überprüfen und bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen Anpassungsmaßnahmen ergreifen zu können. **4. Antrag** Wir beantragen: **1. Ergänzung der FFH-Vorprüfung um eine räumlich-funktionale Bewertung:** • Bewertung von Randzoneneffekten und Übergangsbereichswirkungen • Prüfung der Lage im Biotopverbund und Leitlinienwirkung für wandernde Arten • Bewertung von Fragmentierungswirkungen und Barriereffekten • Würdigung der besonderen Anforderungen an Flächen im Erhaltungszustand C (§ 33 BNatSchG, Verschlechterungsverbot) **2. Systematische Erfassung und Bewertung indirekter Wirkfaktoren:** • Streulicht- /Lichtemissionen (Intensität, Spektrum, räumliche Reichweite) • Baubedingte Störungen (Lärm, Erschütterungen, Verkehr, Beleuchtung) • Bodenschädigungen (Verdichtung, Erosion, Wasserhaushaltsveränderungen) • Bauphasenbedingte kumulative Effekte **3. Festsetzung verbindlicher Schadensbegrenzungsmaßnahmen:** • Lichtschutz: Vollabschirmung zur FFH-Fläche, Farbtemperatur < 3000 K (warmweiß), zeitliche Begrenzung der Beleuchtung auf notwendige Zeiten 0 Bauzeitenfenster: Durchführung bodenbeeinträchtigender Arbeiten außerhalb sensibler Vegetationsperioden (i. d. R. nicht	Zu 4.) Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die rechtlich notwendigen Maßnahmen wurden mit der Fachbehörde abgestimmt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

	zwischen März und Juli) • Bodenschutzkonzept: Vermeidung von Verdichtung und Erosion, Schutz angrenzender FFH-Flächen, Wiederherstellung temporär beanspruchter Flächen - Räumliche Abschirmung: Schutz sensibler Randzonen während der Bauphase durch Bauzäune oder Absperrungen **4. Einrichtung eines Monitorings**: • Beweissicherung zur Kontrolle der prognostizierten Auswirkungen •Monitoringder Vegetationsentwicklung auf dem betroffenen und angrenzenden FFH-Flächen • Risikomanagement mit Anpassungsoptionen bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen • Dokumentation und Berichtspflicht gegenüber der Naturschutzbehörde **5. Durchführung einer vertieften FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufell)**: Sollte die erweiterte Vorprüfung unter Berücksichtigung der genannten Kriterien erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit hinreichender Gewissheit ausschließen können, ist zwingend eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. **5. Begründung der Dringlichkeit** Die vorliegende FFH-Vorprüfung entspricht nicht dem Standard der "besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse", den die Rechtsprechung fordert. Eine rein quantitative Bewertung ohne qualitative Einzelfallwürdigung ist bei einem Lebensraumtyp im Erhaltungszustand C unzureichend. Die dargelegten methodischen Defizite begründen vernünftige Zweifel daran, dass erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können. Nach der Rechtsprechung des BVerwG macht dies eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.	

	Eine Genehmigung auf Grundlage der unzureichenden FFH-Vorprüfung würde gegen § 34 BNatSchG verstoßen und wäre rechtswidrig. **Einwand 5: Einwendungen zur beantragten Befreiung nach § 10 LSGVO Zufahrt im Landschaftsschutzgebiet** **1. Sachverhalt** Laut den vorliegenden Planungsunterlagen (Seite 19) wird die Befreiung mit einem überwiegenden öffentlichen Interesse begründet. Das Vorhandensein zumutbarer Alternativen wird in den Unterlagen verneint. Eine systematische und dokumentierte Variantenprüfung ist jedoch nicht ersichtlich. **2. Rechtliche Bedenken** **2.1. Fehlende systematische Variantenprüfung** Die Befreiung von den Verboten einer Landschaftsschutzgebietsverordnung nach § 67 Abs. 1 Ni. 1 BNatSchG setzt voraus, dass keine zumutbaren Alternativen zum geplanten Vorhaben bestehen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte muss die Behörde prüfen und dokumentieren, ob alternative Lösungen existieren, die das Schutzgebiet weniger beeinträchtigen würden. Eine solche Alternativenprüfung muss insbesondere folgende Aspekte umfassen: • Trassenvarianten (alternative Verläufe der Zufahrt) • Dimensionierung (Querschnitt, Breite, Flächenbedarf • Technische Ausführung (z.B. Stützwand statt Böschung zur Flächenminimierung)	Zu 5) Die Einwendung wurde im Wesentlichen schon in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 behandelt). Die notwendigen Maßnahmen wurden mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

	• Bauweise (verschiedene Bauverfahren mit unterschiedlicher Eingriffsintensität) Eine derartige systematische Prüfung und Abwägung verschiedener Varianten ist in den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. **2.2. Verstoß gegen das Vermeidungsgebot** Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet dazu, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies bedeutet konkret, dass aus mehreren möglichen Varianten diejenige zu wählen ist, die die geringsten Beeinträchtigungen des Schutzgebiets verursacht. Insbesondere die Frage, ob anstelle einer flächenintensiven Böschung eine Stützwand errichtet werden könnte, um den Eingriff zu minimieren, wurde nicht geprüft und dokumentiert. **2.3. Unvollständige Begründung der Befreiungsvoraussetzungen** Die bloße Behauptung, dass keine zumutbaren Alternativen bestünden, genügt nicht den rechtlichen Anforderungen. Die Behörde muss nachvollziehbar darlegen, welche Alternativen geprüft wurden und aus welchen Gründen diese als unzumutbar eingestuft werden. **3. Einwendung und Antrag** Vor diesem Hintergrund erheben wir folgende Einwendung: Es fehlt eine systematische, dokumentierte und nachvollziehbare Variantenprüfung, die verschiedene Trassenvarianten, Dimensionierungen, technische Ausführungen (insbesondere Stützwand versus Böschung) und Bauweisen hinsichtlich ihrer	Zu 3) Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die fachliche Prüfung entspricht geltender Richtlinien und wurde mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt.

	Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vergleicht und bewertet. Wir stellen daher folgenden Antrag: 1. Es ist eine vollständige, dokumentierte Variantenabwägung nach dem Grundsatz der Eingriffsminimierung durchzuführen und den Beteiligten zur Einsicht vorzulegen. 2. Die Variantenprüfung muss insbesondere folgende Alternativen untersuchen und bewerten: o Alternative Trassenverläufe o Unterschiedliche Querschnitte und Dimensionierungen o Technische Varianten (Stützwand statt Böschung) o Verschiedene Bauweisen 3. Bis zum Vorliegen einer ordnungsgemäßen Variantenprüfung und deren Auswertung darf keine Befreiungsentscheidung getroffen werden. **4. Begründung** Eine Befreiungsentscheidung ohne systematische Alternativenprüfung ist rechtsfehlerhaft und anfechtbar. Die Rechtsprechung hat wiederholt festgestellt, dass das Fehlen einer ausreichenden Variantenprüfung zur Rechtswidrigkeit der Entscheidung führt, insbesondere wenn sich Alternativen aufdrängen oder erkennbar sind. Die Frage, ob durch technische Maßnahmen (z.B. Stützwand statt Böschung) der Flächenbedarf und damit der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet reduziert werden kann, ist offensichtlich entscheidungserheblich und muss vor einer Befreiungsentscheidung geklärt werden.	

	Einwand 6: Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG **1. Sachverhalt** Laut Planungsunterlagen (Seite 19) ist ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope im Umfang von: • 13.546 m2 Mähwiese (geschützt nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG) • < 708 m2Feldhecke (geschützt nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) geplant. Als Kompensation ist ein externer Ausgleich vorgesehen. Die Begründung lautet pauschal: „keine zumutbare Alternative". **2. Rechtliche Einwendungen** **2.1. Unzureichende Dokumentation der Alternativenprüfung** Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen bestehen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen. Die Rechtsprechung (BVerwG 7 A 3.10, Urteil vom 24.03.2011) verlangt eine transparente und nachvollziehbare Dokumentation der Alternativenprüfung. Die bloße Behauptung „keine zumutbare Alternative" genügt nicht. Es fehlt jegliche substantiierte Darlegung, welche Alternativen geprüft wurden und aus welchen konkreten Gründen diese verworfen wurden. **2.2. Fehlende Nachweise zur Art- und Wertgleichheit des Ausgleichs** § 30 Abs. 3 BNatSchG verlangt für die Erteilung einer Ausnahme vom Biotopschutz, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen	Zu 6) Die Einwendung wurde im Wesentlichen schon in der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025 behandelt). Die notwendigen Maßnahmen wurden mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

	werden können. Nach ständiger Rechtsprechung (VGH Mannheim, NuR 1999, 385) erfordert dies die Herstellung eines gleichartigen Biotops, das in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Die Planungsunterlagen enthalten keine hinreichend konkreten Nachweise: • Welche konkreten Ausgleichsflächen vorgesehen sind • Ob und wie dort ein gleichartiges Biotop entwickelt werden kann • Welche Entwicklungszeiträume erforderlich sind • Ob die Standortbedingungen eine Wiederherstellung überhaupt ermöglichen **2.3. Unzureichende Begründung für externen Ausgleich** Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sollen Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff erfolgen. Eine räumliche Entkoppelung ist nur zulässig, wenn eine gleichwertige Kompensation nicht im direkten Umfeld möglich ist. Diese Begründung fehlt vollständig. **2.4. Fehlende dauerhafte Sicherung und Erfolgskontrolle** Die Planungsunterlagen enthalten keine Aussagen zur: • Langfristigen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Pflegeverpflichtung) • Erfolgskontrolle durch qualifiziertes Monitoring • Nachsteuerung bei Zielverfehlung Nach dem LANA-Grundsatzpapier kann von Ausgleichbarkeit nur ausgegangen werden, wenn sich die beeinträchtigten Funktionen	

	innerhalb von etwa 25 Jahren wieder zur vollen Vor-Eingriffs-Qualität entwickeln lassen. **3. Antrag** Wir beantragen, die Planung wie folgt zu ergänzen bzw. nachzubessern: 1. Vollständige Dokumentation der Alternativenprüfung mit konkreter Darstellung geprüfter Alternativen hinsichtlich: o Trassenführung o Baufenster/Gebäudepositionierung o Baulogistik und Baustelleneinrichtung o Begründung, warum diese Alternativen nicht zumutbar sind 2. Verbindlicher Nachweis eines art- und wertgleichen Ausgleichs mit Angabe: o Konkreter Ausgleichsflächen (Flurstücke, Größe, Eigentumsverhältnisse) o Ausgangszustand und Entwicklungsziel o Standörtlicher Eignung für Biotopentwicklung (Boden,Hydrologic) o Zeitlicher Entwicklungsprognose (< 25 Jahre bis Zielzustand) o Artenzusammensetzung und Übereinstimmung mit beeinträchtigten Biotopen 3. Rechtsverbindliche Sicherung durch: o Pflegeverpflichtung für mindestens 25 Jahre o Grundbucheintragung/dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen o Konkrete Pflegemaßnahmen (Art, Häufigkeit, Durchführende) 4. Monitoring-Konzept mit Nachsteuerungsmöglichkeit: o Jährliche Erfolgskontrolle für die ersten 5 Jahre o Danach alle 3 Jahre bis Jahr 25 o Definition messbarer Erfolgskriterien o Trigger-Mechanismen zur Nachsteuerung bei Zielverfehlung o Benennung der verantwortlichen Stellen 5. Begründung des externen Ausgleichs: o Darlegung, warum ein Ausgleich im räumlich funktionalen Zusammenhang nicht möglich ist o Nachweis, dass der externe Ausgleich naturschutzfachlich gleichwertig oder vorteilhafter ist	Zu 3) Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die fachliche Prüfung entspricht geltender Richtlinien und wurde mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt. Das Monitoring wurde schon beauftragt.

	Begründung Bei gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG gilt ein wesentlich schärferer Bewertungs- und Abwägungsmaßstab. Die Ausnahmeerteilung setzt zwingend voraus, dass: • Der Eingriff unvermeidbar ist (umfassende Alternativenprüfung) • Die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden können (Art- und Wertgleichheit) • Die dauerhafte Funktionsfähigkeit gesichert ist (Pflege und Monitoring) Ohne diese Nachweise ist die Genehmigung rechtswidrig und anfechtbar (§ 15 Abs. 4 BNatSchG, § 30 Abs. 3 BNatSchG).	
	Antrag auf Akteneinsicht Hilfsweise beantragen wir gemäß § 29 VwVfG Akteneinsicht in sämtliche Unterlagen zur: • Alternativenprüfung • Kompensationsplanung • Ausgleichsflächenkonzeption • Gutachten zur Biotopbewertung	Alle erforderlichen Unterlagen wurden im Rahmen der Offenlage ausgelegt. Akteneinsicht in die Verfahrensakten des Bebauungsplanverfahrens können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt werden.
	Einwand 7: Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht **1. Sachverhalt** Laut Umweltbericht besteht ein Kompensationsdefizit von ca. 299.000 Ökopunkten. Nach Anrechnung externer Maßnahmen mit	Zu 7) Die fachliche Prüfung entspricht geltender Richtlinien und wurde mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt. Eine „übergreifende“ (= nicht gleichartige) Kompensation der Schutzgüter ist üblich und zulässig. Somit kann das verbleibende Defizit über das vorh. Ökokonto ausgeglichen werden.

	185.890 ÖP verbleibt ein Restdefizit von 112.313 ÖP, welches über Waldrefugien ausgeglichen werden soll. Gegen diese Kompensationskonzeption erheben wir aus folgenden rechtlichen und fachlichen Gründen grundsätzliche Bedenken: **2. Rechtliche und fachliche Einwendungen** **2.1. Schutzgut-Mismatch: Fehlende funktionale Äquivalenz (Wiese <---> Waldrefugium)** **Sachverhalt:** Die beeinträchtigten Biotope umfassen vorrangig Offenlandstrukturen wie Mähwiesen und Streuobstbestände. Die Kompensation erfolgt jedoch über Waldrefugien, mithin über Waldökosysteme. **Rechtliche Bewertung:** Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG müssen Kompensationsmaßnahmen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts gleichartig (bei Ausgleichsmaßnahmen) bzw. gleichwertig (bei Ersatzmaßnahmen) wiederherstellen. Die Rechtsprechung — insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts — betont, dass Ersatzmaßnahmen funktionell auf die konkret beeinträchtigten Schutzgüter bezogen sein müssen. Die Kompensation von Offenland-Lebensräumen durch Waldrefugien stellt einen funktionalen Mismatch dar: • Unterschiedliche Lebensraumtypen und Artenspektren (Offenland-vs. Waldarten) • Verschiedene ökologische Funktionen (z. B. Bestäuberhabitate, Wiesenbrüter vs. Totholzbewohner)	

	• Keine gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen Es ist nicht ersichtlich, wie die spezifischen Funktionen von Mähwiesen und Streuobstbeständen durch Waldrefugien gleichwertig kompensiert werden können. **Einwendung:** Die geplante Kompensation über Waldrefugien erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen an die funktionale Gleichwertigkeit gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG und ist daher rechtswidrig. **2.2. Zeitliche Verzögerung der Zielerreichung (Time-lag-Effekt)** **Sachverhalt**: Soweit Mähwiesen und Streuobstbestände als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, tritt deren ökologische Wirksamkeit erst nach erheblichen Entwicklungszeiträumen ein: • Mähwiesen: Entwicklungszeit 5-15 Jahre • Streuobstwiesen: Entwicklungszeit 15-25 Jahre bis nu-vollen Funktionsfähigkeit **Rechtliche Bewertung**: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung fordert, dass die Kompensation nach Beendigung des Eingriffs vollständig sein soll. Das zwischenzeitliche Kompensationsdefizit durch den Time-lag-Effekt ist rechtlich nicht akzeptabel und muss durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen werden (z. B. erhöhte Flächenfaktoren, vorgezogene Maßnahmen, CEF-Maßnahmen). **Einwendung**: Der Time-lag-Effekt wird in der Kompensationsplanung nicht hinreichend berücksichtigt. Es fehlen	

	Zuschläge für die zeitliche Verzögerung der Kompensationswirkung. **2.3. Räumliche Entkopplung der Kompensationsmaßnahmen** **Sachverhalt**: Die geplanten Kompensationsmaßnahmen liegen räumlich getrennt vorn Eingriffsort. **Rechtliche Bewertung**: Während Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 S. 3 BNatSchG grundsätzlich eine räumliche Entkopplung gestatten, sofern sie im selben Naturraum belegen sind, sprechen gewichtige Gründe für eine standortnahe Kompensation: • • Vermeidung von „Schutz- und Schmutzräumen" • Lokale Entlastung des betroffenen Naturhaushalts • Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz bei der betroffenen Bevölkerung • Bessere ökologische Wirksamkeit durch funktionale Vernetzung Einwendung: Es wird beantragt, vorrangig standortnahe Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. **3. Anträge** Wir beantragen: 1. die geplante Kompensation über Waldrefugien zu überarbeiten und durch funktional gleichwertige Offenland-Maßnahrnen zu ersetzen (z. B. Anlage und Pflege von Mähwiesen, Streuobstbeständen, Extensivgrünland oder Blühstreifen); 2. standortnahe, früh wirksame Kompensationsmaßnahmen Vorrang zu geben, um die räumliche und zeitliche Entkopplung zu minimieren;	Zu 3.) Den Anträgen wird nicht entsprochen. Die fachliche Prüfung entspricht geltender Richtlinien und wurde mit der zuständigen Behörde (LRA UNB) abgestimmt (s.o.). Auf die Gutachten wird verwiesen.

	3. den Time-lag-Effekt durch angemessene Zuschläge (z. B. erhöhte Flächenfaktoren) oder vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen; 4. ein verbindliches, jährliches Monitoring der Kompensationsmaßnahmen mit öffentlicher Berichterstattung zu etablieren, um die tatsächliche Zielerreichung zu kontrollieren und ggf. nachjustieren zu können; 5. die Kompensationsmaßnahmen durch grundbuchrechtliche Sicherung (Dienstbarkeit/Reallast) oder öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft rechtlich zu sichern und die Sicherungsinstrumente öffentlich zugänglich zu machen. **4. Begründung der Anträge** **Zu Antrag 1-3: Funktionale Äquivalenz, Standortnähe, Time-lag** Die Kompensation muss die gesetzlichen Anforderungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG erfüllen. Die geplante Konzeption weist erhebliche rechtliche Defizite auf, die eine Rechtswidrigkeit der Planung begründen können. Die Anträge zielen darauf ab, eine gesetzeskonforme und fachlich angemessene Kompensation sieherzustellen. **Zu Antrag 4: Monitoring** Obwohl § 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG keine allgemeine Monitoringpflicht vorsieht, ist bei den vorliegenden Unsicherheiten bezüglich der Kompensationswirksamkeit (insbesondere beim Schutzgut-Mismatch und Time-lag) ein qualifiziertes Monitoring fachlich geboten und als Nebenbestimmung zulässig. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Kompensationsziele tatsächlich erreicht werden und ggf nachgesteuert werden kann. **Zu Antrag 5: Rechtliche Sicherung** Die dauerhafte rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG zwingend erforderlich. Dies gilt insbesondere bei	

	Flächen Dritter und langfristigen Entwicklungsmaßnahmen. Die Sicherungsinstrumente müssen transparent und öffentlich nachvollziehbar sein. **V. Schlussbetrachtung** Die dargelegten Einwendungen zeigen, dass die geplante Kompensationskonzeption erhebliche rechtliche und fachliche Defizite aufweist. insbesondere der Schutzgut-Mismatch zwischen Offenland Beeinträchtigungen und Wald-Kompensation ist mit den gesetzlichen Anforderungen an die funktionale Gleichwertigkeit nicht vereinbar. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen im weiteren Verfahren und um schriftliche Mitteilung, wie diese behandelt werden. **Einwand 9: GRZ im SO DRK/Feuerwehr - Antrag auf Senkung auf GRZ < 0,65-0,70** **Betreff**: Stellungnahme zum Bebauungsplan [Name des Plans] Punkt 10 — GRZ im SO DRK und Feuerwehr (Seiten 24 und C-Teil Seite 41) Antrag auf Senkung auf GRZ < 0,65-0,70 mit integrierten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen **1. Sachverhalt** Mit dieser Stellungnahme richten wir Einwand gegen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) und die Feuerwehr ein. Die Festsetzung ist nach unserer rechtlichen Einschätzung unzureichend begründet und steht im Widerspruch zu den kommunalen Klimaanpassungs- und Schwammstadtzielen.	Zu 9) Die festgesetzte GRZ im SO DRK und Feuerwehr beträgt 0,5. Überschreitungen sind durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Wege etc.) bis zu einer Höhe von 0,8 zulässig. Dies entspricht auch dem zulässigen Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. In der Begründung, S.15 wird dargestellt, dass bei der Planung in Bezug auf das Schutzgut mittels Vermeidungsmaßnahmen die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird (s. Umweltbericht). Auch im Entwässerungskonzept (Breinlinger Ingenieure, Anlage der Unterlagen zur Beteiligung) werden geplante Schwammstadtelemente/ Pflanzquartiere und Retentionsbereiche (bewachsene Mulden, Baummulden, Tiefbeete, Baumrigolen etc.) dargestellt. Die Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Wasserrechtsamt) bestätigt das Vorgehen und die

	Wir beantragen die Herabsetzung der GRZ auf maximal 0,65-0,70 mit gleichzeitigen verbindlichen Festsetzungen für wasserdurchlässige Beläge und dezentrale Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Sondergebiets **2. Rechtliche Würdigung der geltenden Festsetzung** **2.1 Rechtlicher Rahmen und Orientierungswerte** Nach § 17 Abs. 1 BauNVO (Fassung 2021) beträgt der Orientierungswerte für Sondergebiete 0,8. Es handelt sich jedoch nicht um eine zwingende Obergrenze, sondern um einen Orientierungswert, von dem Gemeinden abweichen können. Dies erfordert jedoch einer ausreichenden städtebaulichen Begründung, die umso ausführlicher ausfallen muss, je höher die Ausnutzung der Obergrenze ist. Die absolute Versiegelungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Kappungsgrenze) liegt ebenfalls bei 0,8 einschließlich Nebenanlagen. Dies bedeutet, dass eine Festsetzung der Haupt-GRZ von 0,8 praktisch zu einer vollständigen Ausnutzung des Vers iegelungsbudgets führt. **2.2 Unzureichende städtebauliche Begründung** Die in der Bebauungsplanbegründung angeführte Begründung — "große Stell-/Aufstell- /Zufahrtsfläche" mit Benennung von 0,8 als "Deckelungswert" — ist formal und substanziell unzureichend. Es fehlt an: • Flächenbedarfsberechnung: Eine nachvollziehbare Berechnung des tatsächlichen Flächenbedarfs für Feuerwehr- und DRK-Operationen	Unbedenklichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser bei Einhaltung der notwendigen Vorschriften. Klimatische Auswirkungen werden durch festgesetzte Begrünungs- (u.a. Dachbegrünung und Bepflanzung) und sonst. Maßnahmen (u.a. Versickerung) gemildert. Im Überwiegenden Baubereich des WA ist ohnehin eine geringere GRZ vorgesehen.

	• Prüfung von Alternativen: Untersuchung von Gestaltungsvarianten (mehrgeschossige Bauweise, Tiefgaragen, wasserdurchlässige Beläge) • Auseinandersetzung mit reduzierten GRZ-Varianten: Vergleich mit anderen Bebauungsplänen für ähnliche Einrichtungen • Abwägung mit Klimazielen: Bewusstsein um den Konflikt zur kommunalen Klimaanpassungspolitik Diese Defizite sind ein Hinweis auf einen Abwägungsausfall, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann. **3. Konflikt mit Klimaanpassungs- und Schwammstadtzielen** **3.1 Gesetzliche Verpflichtung zur Klimaanpassung** Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinde: • § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB: Klimaschutz und Klimaanpassung aktiv zu fördern • § la Abs. 5 Satz 1 BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen • § la Abs. 2 BauGB: Die Minimierung der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme (Sparsam mit Grund und Boden) Diese Verpflichtungen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwingend zu berücksichtigen. Eine GRZ von 0,8 bedeutet eine Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche und steht in direktem Widerspruch zu diesen gesetzlichen Zielen. **3.2 Schwammstadtkonzept und lokale Klimaanpassungsziele**	

	Das Schwammstadt-Prinzip, das die Gemeinde [offenbar] verfolgt, basiert auf: • Dezentraler Regenwasserbewirtschaftung statt zentraler Entwässerung • Lokaler Versickerung und Retention zum Schutz vor Starkregenereignissen • Verdunstung und Grundwasserneubildung zur Abschwächung von Hitzeeffekten • Minimierung der Flächenversiegelung als Grundprinzip Eine GRZ von 0,8 konterkariert diese Ziele fundamental und führt zu: • Verlust der Grundwasserneubildung • Erhöhtem Hochwasser- und Starkregenereignisrisiko • Reduzierter Kühlungsfunktion durch Verdunstung • Verstärkt urbane Wärmeinseleffekte Dies wäre ein Abwägungsfehler, insofern die Planung den eigenen klimapolitischen Zielen widerspricht. **3.3 Rechtsprechung zur Berücksichtigung von Klimabelangen** Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 06.07.2021 (3 D 2103/19) klargestellt, dass in Planungsverfahren eine besonders sorgfältige Abwägung im Hinblick auf den Klimaschutz erforderlich ist. Die Ausschöpfung von Versiegelungsgrenzen ohne Prüfung von Klimaanpassungsmaßnahmen entspricht nicht dieser Anforderung. **4. Technische und funktionale Machbarkeit reduzierter GRZ-Werte**	

	4.1 Beispiele aus der Planungspraxis Zahlreiche Bebauungspläne für vergleichbare Einrichtungen zeigen, dass reduzierte GRZ-Werte funktionsfähig sind: • GRZ 0,6fin-Feuerwehrhäuser (mehrere dokumentierte Beispiele aus Baden-Württemberg, Bayern) • GRZ 0,5furFeuerwehrhäuser mit angepassten Betriebskonzepten • GRZ 0,4 mit Überschreitungsoption bis 0,8 (alternative Regelungsvariante) Dies belegt, dass die funktionalen Anforderungen von Feuerwehr und DRK nicht zwingend eine Ausnutzung bis 0,8 erfordern. Die Gemeinde [Name] hat möglicherweise unnötig konservativ geplant. **4.2 Verfügbare Lösungen zur Minimierung der Versiegelung** Für Feuerwehr- und DRK-Flächen existieren anerkannte und bewährte Lösungen: A) Wasserdurchlässige Beläge • Stellplätze: Wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, Splittflächen • Zufahrten: Wasserdurchlässige Asphaltmischungen (porenasphalt.de-standard) oder Splittsäulen • Aufstellflächen Rasen Gitterziegel mit ausreichender Tragkraft für Fahrzeuglasten (DIN 14090 konform) Diese Beläge erfüllen die statischen Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen und DIN 14090, während sie gleichzeitig Versickerung ermöglichen. B) Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung	

	• Mulden-Rigolen-Systeme: Retentionsflächen unter und neben befestigten Flächen • Versickerungsmulden: Integration in die Freiflächengestaltung des SO • Speichervolumen: Unter Beibehaltung der Oberflächenbeläge C) Grünflächeninteration • Dachbegrünung: Ökologische und klimatische Vorteile • Fassadenbegrünung: Wo funktional möglich • Strukturelle Begrünung: In Stellplatzbereichen (Baumreihen) 4.3 **4.3 Keine Nachteile für Feuerwehr- und DRK-Operationen** Die Funktionalität von Feuerwehr und Rettungsdienst wird durch GRZ 0,65-0,70 mit integrierten Maßnahmen nicht beeinträchtigt: • Zufahrten bleiben gewährleistet • Stellplätze bleiben ausreichend dimensioniert • Aufstellflächen erfüllen weiterhin die Anforderungen • Wasserdurchlässige Beläge sind tragfähig und wartungsfreundlich **5. Unser Antrag und Handlungsempfehlungen** **5.1 Antrag zur Änderung der Festsetzung** Wir beantragen die Reduzierung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ = 0,70 (oder alternativ 0,65) mit folgenden verbindlichen Festsetzungen im Sondergebiet: A) Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge: • Mindestens 60 % der Stellplatz-, Zufahrts- und Aufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden	Zu 5) Dem Antrag zur Reduzierung der GRZ wird nicht entsprochen (Begründung s.o.). Teilweise entsprechen die vorgesehenen Festsetzungen und Regelungen schon den in der Stellungnahme vorgeschlagenen Beispielen. U.a. beziehen sich aber viele Vorschläge auf eine spätere Ausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.

	• Detaillierte Festlegung zulässiger Materialien im textlichen Teil • Ausnahmen nur für statisch notwendige vollversiegelte Bereiche (z.B. Tankstelle, sofern vorhanden) B) Integration von Retentions- und Rigolenflächen: • Verbindliche Festsetzung von Mulden-Rigolen-Elementen im Plangebiet • Dimensionierung zur Bewältigung von Starkregenereignissen • Integration in die Freiflächengestaltung C) Begrünungsmaßnahmen: 6 Flachdächer mit Mindestbegrünungsstärke (z.B. 10 cm Substrate) e Fassadenbegrünung an mindestens einer Gebäudekante • Baumreihen in Stellplatzbereichen (soweit verträglich mit Betrieb) D) Detailplanung erforderlich: • Entwässerungskonzept nach Schwammstadt-Prinzipien (Offenlage des E-Plans) e • Detailzeichnungen wasserdurchlässiger Befestigungen e • Nachweis der Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge (nach DIN 14090) **5.2 Begründungsergänzung** Die überarbeitete Planungsbegründung sollte dokumentieren: 1. Flächenbedarfsberechnung mit Nachweis, dass GRZ 0,70 ausreichend ist 2. Prüfbericht Alternativen: Darlegung, warum GRZ 0,8 alternativ betrachtet wurde 3. Klimaanpassungskonzept: Darlegung der Vereinbarkeit mit Schwammstadt-Zielen 4. Technische Machbarkeitsstudie: Bestätigung der Funktionalität durch einen Fachplaner	

	6. Abwägungsfehlerrisiko und rechtliche Konsequenzen Sollte die Gemeinde an der GRZ 0,8 festhalten, ohne die genannten Punkte hinreichend zu klären, riskiert sie: • Klage auf Normenkontrolle: Verfahrensfehler oder Abwägungsfehler können zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen • Verpflichtungsklagen von Umweltverbänden: Nach dem Umwelt-Rechtsbehelfs-Gesetz (UmwRG) können Verbände die Einhaltung von Klimaanpassungszielen einklagen • Verzögerungen in Realisierung: Baurechtliche Rückstufung durch Verwaltungsgerichte • Reputationsschaden: Widerspruch zwischen kommunaler Klimapolitik und Bebauungsplan Die Anpassung der Festsetzung ist daher nicht nur rechtlich geboten, sondern auch planungspolitisch vernünftig.	
	7. Bitte um Berücksichtigung und Gespräch Wir bitten die Gemeinde, diese Stellungnahme ernst zu nehmen und insbesondere: I. Frühzeitig zu reagieren, bevor der Bebauungsplan weiter vorangetrieben wird 2. Ein fachliches Gespräch mit uns oder verständigen Sachverständigen zu suchen 3. Die Festsetzungen zu überarbeiten, bevor der formelle Offenlagebeschluss erfolgt	Zu 7) Im Rahmen der weiter detaillierten Entwurfs- und Ausführungsplanung können weitere Informationen erfolgen. Im Verfahren gem. BauGB ist dies nicht vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht vorgesehen (s.o.).

	4. Eine nachvollziehbare Abwägung zu dokumentieren, falls an GRZ 0,8 festgehalten wird Eine Anpassung auf GRZ 0,70 mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ist praktisch machbar, technisch bewährt und rechtlich unproblematisch. Sie entspricht zugleich den gesetzlichen Anforderungen und den eigenen Klimazielen der Gemeinde. **Einwand 10: Doppelnutzung von Retentionsflächen als temporäre Stellplätze** **1. SACHVERHALT** **1.1 Planung der Doppelnutzung** Der Bebauungsplan sieht vor: • Festsetzung von Retentionsmulden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser (Schwammstadt-Prinzip) • Gleichzeitige temporäre Nutzung dieser Flächen als Stellplätze für das DRK während der Bauphase B (bis Inbetriebnahme der Tiefgarage) • Begründung (S. 13): „Da die Errichtung des DRK-Gebäudes und der Feuerwehr vor der Wohnbebauung geplant ist, sind für die Abdeckung der Stellplätze für den DRK temporäre Stellplätze südlich des DRK-Gebäudes geplant" 1.2 Geplanter Umfang Standort: Südlich des DRK-Gebäudes, in festgesetzten Retentionsmuldenbereichen • Dauer: „Solange die Wohnbebauung mit der Tiefgarage noch nicht realisiert ist" (zeitlich unbegrenzt)	Zu 10) Die Stellplätze des DRK werden zunächst provisorisch oberirdisch angeordnet, solange die Wohnbebauung mit der Tiefgarage noch nicht realisiert ist. Da zunächst nur Feuerwehr und DRK errichtet werden, sind die Retentionsflächen auch noch nicht in vollem Umfang erforderlich, da ja nur ein Teilbereich bebaut (Versiegelt) wird. Erst mit einer vollständigen Entwicklung des Gebiets müssen alle Maßnahmen umgesetzt werden. Es ist im Interesse der Stadt die Aufsiedlung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zeitnah umzusetzen.

	• Belastung: Fahrzeugverkehr, Parkdruck, Streusalz/Verschmutzung **2. RECHTLICHE PROBLEMSTELLUNG** **2.1 Bauplanungsrechtliche Bedenken (§ 9 BauGB, BauNVO)** **Problem 1: Fehlende Rechtfertigung der Doppelnutzung** Die Retentionsflächen sind eindeutig als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt. Dies ist eine zweckgebundene Festsetzung mit Vorrang für Wasserbewirtschaftung (Versickerung, Retention, Verdunstung). Festgestellte Mängel im B-Plan: • Keine explizite Festsetzung der Doppelnutzung (Stellplätze in Retentionsmulden) • Keine Ausnahmeregelung im Textlichen Teil • Keine Regelung der Prioritäten bei Konflikt zwischen Wasserfunktion und Parknutzung • Keine Mindeststandards für bauliche Ausführung definiert Rechtsfolge: Nach § 9 BauGB ist die Nutzung nur rechtskonfonn, wenn sie: 1. den Primärzweck (Versickerung) nicht dauerhaft beeinträchtigt, ODER 2. planungsrechtlich explizit zulässig ist, ODER 3. wasserwirtschaftlich verträglich ist Keines dieser Kriterien ist erfüllt. **2.2 Wasserwirtschaftliche Risiken (DWA-A 138, Wasserschutzgebiet 111B)** **Problem 2: Verdichtung zerstört Versickerungsleistung**	Zu 2.1) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bereits durch die BauNVO geregelt (§ 14 Abs. 1, § 12 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Zudem siehe Begründung, Ziff. 7.2.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: „Nach derzeitigem Kenntnisstand sind derzeit in einem Abschnitt südlich von SO DRK u. Feuerwehr 28 temporäre Stellplätze geplant. Sobald das WA 1-4 aufgesiedelt wird und die geplante gemeinsame Tiefgarage errichtet wird, sollen die Stellplätze rückgebaut werden und in die Tiefgarage verlagert werden. Anschließend können gemäß der gesamten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses umgesetzt werden. Auf den Flächen sind somit Stellplätze und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zulässig.“ Zu 2.2) Die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes liegt vor. Hinsichtlich der Planung bestehen keine Bedenken. Auf die Notwendigkeit von Abstimmungen bei der weiteren techn. Planung und Genehmigungen wird verwiesen.

	Nachgewiesene Beeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr auf Versickerungsmulden: Konkrete Folge für das Plangebiet: • Dimensionierung der Mulde (KOSIM-Modell) setzt intakte Versickerungsleistung voraus • Bei 40-60 % Reduktion durch Verdichtung —› Überflutungsrisiko bei Regenereignissen • Notüberlauf in Wasserschutzzone IIIB --> Kontaminationsrisiko für Grundwasser **Problem 3: Wasserschutzgebiet-Verstoß** Plangebiet liegt in Wasserschutzzone IIIB: Das Plangebiet befindet sich nach der Rechtsverordnung vom 18.01.1982 in der Wasserschutzzone IIIB (Ettlingen-Schöllbronn). Dort gelten erhöhte Schutzanforderungen: • Bauliche Nutzungen dürfen die Versickerungsleistung nicht gefährden • Fahrzeugverkehr in Versickerungsflächen ist kritisch zu prüfen • Streusalz/Motoröl in Infiltrationsbereichen ist zu minimieren/reduzieren Fehler im B-Plan: • Keine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum Konflikt dokumentiert • Keine Begründung der Wasserschutzgebiet-Verträglichkeit **2.3 Bodenschutzrechtliche Bedenken (§ 1 a BauGB, BBodSchG)**	

	Problem 4: Verstoß gegen Bodenschutzklausel § la Abs. 2 BauGB verlangt „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden". Dies ist eine Abwägungspflicht. Bodenschäden durch Verdichtung sind: • Nachhaltig: Physikalische Schäden der Bodenstruktur sind schwer reversibel • Messbar: Reduktion der Wasserdurchlässigkeit dokumentierbar • Irreversibel: Auch nach Bodenlockerung nicht zu 100 % hergestellt Problematik der „temporären" Nutzung: • Eine temporäre Nutzung ändert nichts daran, dass permanente Bodenschäden entstehen • Nach Entsiegelung bleibt die Verdichtung Jahrzehnte bestehen • Die Begründung (S. 13) unterschätzt diesen Effekt grundlegend	Zu 4) Die Planung verfolgt bereits den Ansatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne wurde die Wohnbebauung mit MFH und nicht mit einer – für die bestehende Ortslage typische – Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Eine weitere Verdichtung bzw. höhere Ausnutzung würde den städtebaulichen Rahmen der Ortslage sprengen.
	3. FACHLICHE ANFORDERUNGEN DES ANTRAG 11 Der Antrag 11 der Stadtratsfraktion spricht sich korrekt gegen diese Doppelnutzung aus und fordert: „Kein Parken in Retentions-/Muldenbereichen; wenn unvermeidbar: Bauweise mit Lastverteilern/Wabensystemen, Belastungsklassen-Nachweis und Wartungsregime (Bodenlockerung/Filterwechsel)" Diese Forderung ist rechtlich und fachlich zwingend, wenn eine Doppelnutzung überhaupt rechtmäßig sein soll. **4. RECHTLICHE SCHLUSSFOLGERUNG**	Zu 3.) Es liegt kein Antrag einer <u>Stadtratsfraktion</u> zu diesem Punkt vor.

	4.1 Momentaner Status: NICHT RECHTSSICHER Die geplante Doppelnutzung in der aktuellen Fassung ist nicht genehmigungsfähig, da: 1. X Sie gegen § 9 BauGB verstößt (fehlende explizite Festsetzung) 2. X Sie Wasserschutzgebietsvorgaben verletzt (11.1B — Versickerung gefährdet) 3. X Sie die Bodenschutzklausel (§ la BauGB) verletzt ' 4. X Sie ohne Mindeststandards irreversible Bodenveränderungen verursacht 5. X Sie das DWA-A 138-Konzept (Schwammstadt-Prinzip) untergräbt **4.2 Einspruchsrecht nach § 3 Abs. 2 BauGB** Diese Defizite berechtigen zu Einspruch/Stellungnahme: • Verstoß gegen übergeordnete Rechtsvorschriften • Unzureichende Planungskonkretheit • Fehlende Begründung wasserwirtschaftlicher Verträglichkeit **5. FORDERUNGEN** **5.1 Primär: Verzicht auf Doppelnutzung** Wir fordern: • Änderung Bebauungsplan: Festsetzung „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" sind ausschließlich der Wasserbewirtschaftung vorbehalten • Alternative Stellplätze: Oberirdische Stellplätze außerhalb von Retentionsbereichen (z. B. Westseite Moosbronner Straße oder Tiefgarage-Vorziehung) **5.2 Alternativ: Wenn Doppelnutzung unvermeidbar**	Zu 5) Den Forderungen wird nicht entsprochen (s.o.). Geltende Normen und Regeln der Technik werden i.d. Planung und weiteren Umsetzung beachten.

	Verbindliche Mindeststandards im B-Plan festschreiben: **5.2.1 Textliche Festsetzung (neue Ziffer 1.7a):** „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses —Ausnahme Temporäre Stellplätze (1) In den Retentionsmulden gemäß Festsetzung 1.7 sind ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für das DRK zulässig, solange die Tiefgarage (Bauphase B) noch nicht in Betrieb ist, längstens bis 31.12.2027 (Temporariumsfrist). (2) Bauliche Anforderungen: • Stellplatzbelag mit mindestens 70 % Wasserdurchlässigkeit (z. B. Permasteinpflaster, offenfugige Systeme) • Untergrund mit Lastverteilersystemen (Wabensysteme, Stockholm-Substrate) Belastungsklasse nach DIN [zu spezifizieren] • Tragschicht mindestens 40 cm Mächtigkeit • Keine verdichtende Bodenbearbeitung ohne Spezialgeräte (3) Wartungspflicht: • Alle 2 Jahre: Bodenlockerung der obersten 15 cm durch zertifiziertes Fachunternehmen • Jährlich: Sichtprüfung auf Risse/Verdichtung • Nach Entsiegelung: Bodenprobe zur Überprüfung der Versickerungsleistung (4) Nachweis nach Nutzungsende: • Eigentümer muss durch Bodenuntersuchung (Perkolationstest) nachweisen, dass der ursprüngliche Infiltrationsbeiwert (ki-Wert) zu mindestens 80 % wiederhergestellt ist • Andernfalls Tiefenlockerung auf Kosten des Nutzers (5) Temporariumsfrist: • Alle Stellplätze müssen spätestens 31.12.2027 entfernt sein	

	• Danach Rückbau und Bodenrekultivierung erforderlich" 5.2.2 Zeichnerische Erfassung: • Kennzeichnung der Multiplex-Flächen mit Signaturen (z. B. Schraffur „Retentionsmulde mit Ausnahmenutzung Temporäre Stellplätze") • Farbcodierung in Plan unterscheiden 5.2.3 Behördliche Absicherung: • Stellungnahme Wasserbehörde (Landratsamt Karlsruhe): Schriftlicher Nachweis der Wasserschutzgebiet-Verträglichkeit • Stellungnahme UNB (Untere Naturschutzbehörde): Berücksichtigung Bodenschutz/Eingriffsregelung • Monitoring-Vereinbarung: Verbindliches Prüfprotokoll für Bodenuntersuchung vor Entsiegelung **6. VERFAHRENSRECHTLICHE HINWEISE** 1. Auslegungsfrist: Diese Stellungnahme ist während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einzureichen 2. Begründung: Alle Bedenken müssen in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden 3. Satzungsbeschluss: Ohne Berücksichtigung dieser Einspruchsgründe verstößt der B-Plan gegen übergeordnetes Recht und ist anfechtbar **7. SCHLUSSBEMERKUNG** Die geplante Schwammstadt-Infrastruktur ist ein zeitgemäßes und zu unterstützendes Konzept. Dieses wird jedoch vollständig untergraben, wenn die zentrale Versickerungsleistung durch Parknutzung zerstört wird. Wir bitten die Stadt Ettlingen, entweder:	

	1. Auf die Doppelnutzung zu verzichten (empfohlen), oder 2. Die geforderten Mindeststandards in den B-Plan zu integrieren und alle Behördenstimmen zur Verträglichkeit einzuholen Eine Genehmigung ohne diese Klarstellungen gefährdet die Wasserwirtschaft des Gebiets und verstößt gegen geltendes Baurecht.	
	Einwand 11: Gebäudehöhen und Überschreitungen für technische/EEAnlagen **1. Sachverhalt** Im Textteil des Bebauungsplans wird bestimmt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch notwendige technische Aufbauten (insb. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs-/Entrauchungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu +1,5 m überschritten werden dürfen (vgl. Begründung S. 24,Ziff. 7.2.2, sowie C-Teil S. 41,Ziff. 1.2.1 „Höhe baulicher Anlagen"). **2. Rechtliche Bedenken** • Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB): Die pauschale Zulassung von, +1,5 m führt in der ortsbildprägenden Lage zu einer erheblichen Volumen- und Fernwirkung der Dachaufbauten und konterkariert die in den örtlichen Bauvorschriften angestrebte Zurückhaltung des Dachbildes (vgl. C-Teil, 2.1 ff.). Eine differenzierende Festsetzung ist erforderlich. • Zulässigkeit der Festsetzung: Die Begrenzung und Ausgestaltung von Höhenüberschreitungen ist als textliche Festsetzung zulässig (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. in. § 16 BauNVO). Eine Beschränkung des Zuschlags ist	Zu 11) Örtl. Bauvorschriften, Ziff. 2.1.2 Dachaufbauten: “Dachaufbauten werden nur als für die Gebäudenutzung technisch erforderliche Aufbauten zugelassen. Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.“ Insoweit ist ein Rücksprung geregelt. Nach den textl. Festsetzungen ist eine Überschreitung der zulässigen max. GH von 1,5 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut / Oberkante Flachdach- Attika. Diese Regelung ist angemessen und auch in anderen Gebieten üblich. Eine Reduzierung auf 1,0 m wird insbesondere auf die rechtlich geforderte PV-Verpflichtung kritisch bewertet (zu gering bei aufgeständerten PV über Dachbegrünung).

	ermessensgerecht, solange die Funktionsfähigkeit zwingender Technik (Aufzug, Entrauchung) und EE-Anlagen gewahrt bleibt. • Orts- und Landschaftsbild: Ohne verbindlichen Rücksprung (Setback) entstehen unerwünschte Attika-Überhöhungen und sichtbare Techniklandschaften. Das beeinträchtigt die Einfügung (§ 34-Gedanke) und die im Plan selbst formulierten Gestaltungsziele. • Klimaziele/EE-Verträglichkeit: Eine Reduktion auf +1,0 m beeinträchtigt PV-Nutzungen nicht wesentlich; Härtefälle können — gegen Einzelnachweis — weiterhin zugelassen werden. **3. Antrag** 1. Begrenzung der Höhenüberschreitung: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten (insb. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- /Entrauchungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur noch um maximal +1,0 m überschritten werden (statt +1,5 in). 2. Rücksprung (Setback): Überragende Aufbauten/Anlagen sind von der Attikakante/Außenkante mindestens in einem horizontalen Maß zurückzusetzen, das der jeweiligen Höhenüberschreitung entspricht, mindestens jedoch 1,0 m. 3. Bündelung/Reduktion: Technische Aufbauten sind kompakt zu bündeln; großvolumige Einhausungen sind zu vermeiden. 4. Hilfsweise (Härtefallregel): Soweit aus funktionalen oder sicherheitsrelevanten Gründen (z. B. Rauchabzug, Aufzugstechnik) ein geringerer Rücksprung oder eine Mehrhöhe technisch unvermeidbar ist, kann im Einzelfall abweichend bis +1,5 m zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anordnung und Verkleidung minimiert wird (Einzelnachweis erforderlich).	Zu 3) Dem Antrag zur Begrenzung der Höhenüberschreitung auf 1,0 m wird nicht entsprochen.

	4. Begründung • Ortsbildprägende Lage: In der vorliegenden, ortsbildprägenden Lage führt ein pauschaler Zuschlag von +1,5 m zu einer erheblichen Volumenwirkung (Fern- und Nahsicht) der Dachaufbauten. Dies beeinträchtigt die gewünschte Zurückhaltung des Dachbildes und die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. • Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB): Die beantragte Differenzierung (Reduktion auf +1,0 in und verbindlicher Rücksprung) berücksichtigt die städtebaulichen Belange des Orts- und Landschaftsbildes besser und ist sachgerecht abgewogen. Ein Setback reduziert die Sichtbarkeit nachweislich. • Rechtsgrundlagen: Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen einschließlich zulässiger Überschreitungen ist als textliche Festsetzung zulässig (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO). Eine Beschränkung dieser Überschreitungen ist ermessensgerecht, sofern die Funktionsfähigkeit notwendiger Technik (z. B. Aufzüge, Entrauchung) und EE-Anlagen gewahrt bleibt. • Vereinbarkeit mit EE-Zielen: Die Reduzierung auf +1,0 m lässt PV-Anlagen und notwendige Technik weiterhin zu; die Hilfsregelung stellt sicher, dass technisch unvermeidbare Sonderfälle weiter genehmigungsfähig sind, ohne das Regelmaß auszuhebeln. **5. Konkreter Vorschlag für die textliche Festsetzung Höhenüberschreitungen durch Dachaufbauten undEE-Anlagen** Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten, (insb. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs-/Entrauchungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung	

	solarer Strahlungsenergie um maximal +1,0 m überschritten werden. **Rücksprung**: Überragende Aufbauten/Anlagen sind von der Attikakante/Außenkante mindestens in einem horizontalen Maß zurückzusetzen, das der jeweiligen Höhenüberschreitung entspricht, mindestens jedoch 1,0 m. **Bündelung**: Technische Aufbauten sind kompakt zu ibündeln; großvolumige Einhausungen sind zu vermeiden. **Härtefallregel**: Soweit aus funktionalen oder sicherheitsrelevanten Gründen ein geringerer Rücksprung oder eine Mehrhöhe technisch unvermeidbar ist, kann im Einzelfall abweichend bis +1,5 m zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anordnung/Verkleidung minimiert wird. **Messweise**: Der Rücksprung wird horizontal rechtwinklig zur Attikakante gemessen.	Der Rücksprung ist ausreichend geregelt (s.o.) Weitere Vorschriften zur räumlichen Anordnung sollen nicht getroffen werden, um der Hochbauplanung entsprechende Spielräume zu ermöglichen. Eine besondere Betroffenheit des Ortsbildes kann an dieser Stelle nicht festgestellt werden.
	6. **Hinweis zur Plandarstellung** Es wird gebeten, im Zeichnungsteil und der Legende eindeutig klarzustellen, worauf sich die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht (Attikakante/First) und dass die o. g. Regelungen Seite 24 / C Teil Seite 41 eindeutig zugeordnet werden.	s.o. (textl. Regelung)
	Einwand 12: Ausgleichsmaßnahmen — Qualität/Monitoring **Betreff: Stellungnahme zu Punkt 14 „Ausgleichsmaßnahmen — Qualität/Monitoring" (Planunterlagen S. 28-29, 45-51) — FFH-Mähwiesen Gewann Steinig/Hedwigshof, 36 Streuobstbäume; CEFMaßnahmen (Hecken, Zauneidechse, Kästen)**	Zu 12) Die Kompensation des Eingriffs erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Der Artenschutz ist gutachtlich untersucht und beachtet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurde über einen längeren Zeitraum engmaschig zwischen Stadtverwaltung, Gutachter und UNB abgestimmt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

	1. Sachverhalt Vorgesehen sind u. a. FFH-Mähwiesen (Gewann Steinig/Hedwigshof), 36 Streuobstbäume auf verteilten Standorten sowie CEF-Maßnahmen (Heckenneuanlagen, Maßnahmen für Zauneidechse, Nist-/Fledermauskästen). **2. Einwände** • Weite Streuung der Maßnahmen, teils außerhalb des Wirkraums des Eingriffs; ein räumlich funktionaler Zusammenhang ist nicht durchgehend erkennbar. • Pflegestandards (Mahdregime, Nährstoffentzug, Einsatz von Regiosaatgut) sind nicht konkretisiert. • Biodiversitäts-Indikatoren sowie ein verbindliches Monitoring mit Nachsteuerung fehlen. **3. Rechtliche Bewertung** • Unterhaltung/Sicherung: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im erforderlichen Zeitraum zu unterhalten; die Festsetzung im Zulassungsbescheid ist verpflichtend (§ 15 Abs. 4 BNatSchG). • Überwachung/Monitoring: Die Behörde überprüft Umsetzung und Unterhaltung und kann Berichte verlangen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG). • CEF: Die ökologische Funktion ist ohne zeitliche Lücke und mit räumlich-funktionalem Bezug zu sichern (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). • Regiosaatgut: Für Ansaaten/Anpflanzungen ist gebietseigenes Saat-/Pflanzgut zu verwenden (§ 40 BNatSchG). **4. Antrag** **4.1 Flächenspezifische Pflegepläne (FFH-Mähwiesen)**	Dabei wurde eine Vielzahl von Flächen beurteilt. Letztlich, nach fachlicher Bewertung und Verfügbarkeit der Flächen, werden die im B-Plan genannten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Ein Monitoring wurde bereits beauftragt. Fachliche Eignung und Nachweise erfolgen zwingend gegenüber der UNB. Zu 4+5) Die Umsetzung erfolgt gem. rechtl. Vorgaben und Regeln der Technik. Über die detaillierten Vorgaben hat die untere Naturschutzbehörde nach pflichtgemäßem

	Für jede Kompensationsfläche (insb. Gewann Steinig/Hedwigshof) ist ein flächenbezogener Pflege und Entwicklungsplan (PEP) vorzulegen und im Bescheid zu verankern, mindestens mit: a) Mahdregime: Zweischürige Nutzung mit Erstmahd nicht vor 15. 06., Zweitmahd ab 15. 09.; vollständiges Abräumen des Mahdguts binnen 3 Tagen; keine Düngung; Mulchen nicht als Regelpflege. b) Nährstoffentzug/Aushagerung: Maßnahmen zur Bilanzsenkung (Abräumen, ggf. Nachmahd). c) Regiosaatgut: Ausschließlich gebietseigene Herkünfte; Herkunftsraum ist nachzuweisen. d) Zielzustände/Indikatoren: messbare Zielwerte (z. B. Anteil/Deckung Kennarten, Strukturziele). 4.2 CEF-Maßnahmen (Hecken, Zauneidechse, Kästen) a) Zeitlicher Vorlauf/Wirksamkeit: CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn so herzustellen, dass keine Funktionslücke entsteht; Wirksamkeitsnachweis/Abnahmeprotokoll mindestens eine Aktivitätssaison vor Baubeginn. b) Räumlich-funktionaler Bezug: CEF-Standorte im Wirkraum; Abweichungen nur bei fachlich belegter funktionaler Eignung. c) Zauneidechse: Anlage sonniger Saum-/Böschungsbereiche, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen, Bauzeitenregelung; ggf. Umsiedlung nach behördlich bestätigtem Konzept. d) Kästen/Hecken: Art- und standortgerechte Dimensionierung/Platzierung; Pflanzqualität nach DIN 18916/FLL. 4.3 Streuobst (36 Hochstämme) a) Bündelung: Vorrangig gruppenweise/flächenhaft statt vereinzelter Streuung; Begründungspflicht bei Abweichung.	Ermessen zu entscheiden. Entsprechende Pflege- und Monitoringempfehlungen sind in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

	b) Qualität: Hochstämme geeigneter regionaler Sorten; Ausführung nach DIN 18916 / FLL (Pflanzgrube, Bindung, Stammschutz, Gießregime). c) Etablierungs- und Entwicklungsphase: 5 Jahre Anwuchspflege (Bewässerung, Baumscheibe, Verbissschutz) und Nachpflanzpflicht; Erziehungs-/Kontrollschnitt jährlich bisca. Jahr 10, danach alle 3-5 Jahre. 4.4 Monitoring,Berichtspflichten und Nachsteuerung a) Baseline& Turnus: Vor Maßnahmenbeginn Basiserhebung (Vegetation/Struktur, Leitarten). Jährliches Maßnahmen-Monitoring und Erfolgskontrolle alle 5 Jahre mit verbindlicher Nachsteuerung bei Zielverfehlung. b) Leitarten-Monitoring: — Tagfalter: Transekt-Monitoring (TMD-Standard, mehrere Begehungen/Saison). — Heuschrecken: standardisierte Erfassung Juni—September. c) Berichte: Jahresbericht (Pflege/Umsetzung) und 5-Jahres-Erfolgsbericht an die Genehmigungsbehörde (Rechtsgrundlage § 17 Abs. 7 BNatSchG). **4.5 Räumliche Kohärenz/Flächenauswahl** Kompensations- und CEF-Flächen sind landschaftsplanerisch zu begründen und in ein kohärentes Kompensations-/Biotopverbundkonzept einzubetten; Einzelflächen-Streuung ohne Funktionsbezug ist auszuschließen. **5. Verfahrensbitte** Wir bitten, die o. g. Nebenbestimrnungen vollständig in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. Vor Bescheiderteilung mögen bitte folgende Unterlagen vorgelegt werden: — Pflege- und Entwicklungspläne je Fläche; — Herkunfts-/Chargennachweise für Regiosaatgut/Pflanzgut; — Wirksamkeitsnachweis der CEF-	

	Maßnahmen; — Monitoringkonzept inld. Indikatoren, Turnus und Verantwortlichkeiten; — Pflanz-/Sortenlisten und Qualitätsnachweise nach DIN/FLL. **Einwand 13: Flächenbilanz fehlende Netto-Versiegelungs- und Retentionsbilanz** **Betreff: Stellungnahme zu Punkt 17 „Flächenbilanz — fehlende Netto-Versiegelungs- und Retentionsbilanz" (Planunterlagen S. 33); Bauphasen A/B** 1. Bewertung • Für die Berücksichtigung der Klimaanpassung in der Bauleitplanung ist eine nachvollziehbare Flächen- und Wassermengenbilanz erforderlich. • Die Regenwasserbewirtschaftung ist ortsnah und nach dem Stand der Technik nachzuweisen (Bemessungsregen, Retentionsvolumina/Drosselabfluss, Versickerung, ggf. Notabflusswege). • Die Festsetzung und planerische Sicherung von Rückhalte-/Versickerungsflächen ist möglich und aus unserer Sicht erforderlich. **2. Antrag** **2.1 Netto-Versiegelungsbilanz je Bauphase** Der Vorhabenträger legt vor Satzungsbeschluss/Baurecht eine tabellarische Netto-Versiegelungsbilanz (m2) getrennt nach Bauphase A und B vor. Einzubeziehen sind alle überbauten/befestigten Flächen (Gebäude, Stellplätze, Feuerwehrhof, Zufahrten/ Wege, Technik- und Lagerflächen). Entsiegelungs- /Durchgrünungsanteile (z. B. Gründächer,	Zu 13) Die Anregungen wurden bereits zur Offenlage vorgebracht (s. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.04. bis 16.05.2025). Im Umweltbericht ist eine Flächenbilanz für die Gesamtmaßnahme dargestellt (S. 32). Der Gesamteingriff wird bewertet und ausgeglichen. Eine Unterteilung in Bauphasen ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Eine klimatische Bewertung findet statt. Ein Entwässerungskonzept liegt vor und war auch Gegenstand der Beteiligung (Breinlinger Ingenieure). Zu 2) Dem Antrag eine tabellarische Netto-Versiegelungsbilanz (m2) getrennt nach Bauphase A und B vorzulegen wird nicht entsprochen.

	sickerfähige Beläge) sind mit Ansatz, Abflussbeiwerten und Restabfluss transparent darzustellen. **2.2 Retentions- und Ableitungsnachweis (Bemessungsregen)** Für jede Bauphase ist ein hydraulischer Nachweis der erforderlichen Retentionsvolumina (m3) inklusive Drosselabfluss(Vs)zu führen. Der Bemessungsregen ist mit KOSTRA-Daten (Jährlichkeit/Regendauer) anzugeben; die Nachweisführung erfolgt nach DIN 1986-100 i. V. m. DWAA 118/DWA-A 117. **2.3 Vorrang ortsnaher Versickerung / Bodenschutz** Soweit hydrogeologisch zulässig, ist die Versickerung vorrangig nachzuweisen (DWA-A 138-1), inkl. kf-Wert-Ermittlung, Schutzabständen (Grundwasser/Trinkwasser), Filterstrecken und ggf. Wasserqualitätsanforderungen. 2.4 Planerische Sicherung im Bebauungsplan Erforderliche Versickerungs-/Retentionsflächen sind zeichnerisch und textlich zu sichern (z. B. Festsetzungen für Abwasserbeseitigung/Rückhaltung/Versickerung). Ohne vollständige Nachweise erfolgt keine Ausweisung/kein Baubeginn. **2.5 Überflutungsvorsorge / Notabflusswege** Nachweis überflutungssicherer Notabflusswege auf Grundstücks- sowie öffentlichen/privaten Flächen; Rückstauschutz und Geländemodellierung nach DIN 1986-100 (Angabe Rückstauebene/Anschlaghöhen). **2.6 Dokumentation und Abnahme**	Zu 2.2 bis 2.5) Die für das BP-Verfahren notwendigen Nachweise liegen vor. Zu 2.6) Nicht bebauungsplanrelevant.

	Vor Freigabe der Hochbaumaßnahmen sind vorzulegen: hydraulische Berechnungen, KOSTRA Parameter, Lage-/Schnittpläne der Anlagen inkl. Drosselorganen, Betriebs-/Wartungskonzepte. Die Abnahme der Retentions-/Versickerungsanlagen erfolgt durch die zuständige Wasserbehörde. **3. Nachzureichende Unterlagen** 1. Netto-Versiegelungsbilanz je Phase (A/B) mit Flächenkategorien (Dach — ggf. begrünt; Verkehrs-/Stellflächen — Belagsart; Nebenflächen) inkl. Abflussbeiwerte. 2. Bemessungsregen mit KOSTRA-Rasterzelle, Jährlichkeit und Regendauer. 3. Retentionsnachweis: Volumina (m3), Drosselabfluss (1/s), Rückhaltegrad, Einstauhöhen (DWA-A 118/117). 4. Versickerungsnachweis: Bodenaufschluss/kf-Versuche, Bemessung/Details (DWA-A 138-1). 5. Planfestsetzungen zur Sicherung der Flächen (zeichnerisch/textlich). Wir bitten, die genannten Punkte im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und uns das Ergebnis unserer Stellungnahme (inkl. Abwägungsprotokoll und etwaiger Planänderungen) mitzuteilen. Für Rückfragen oder einen Ortstermin stehen wir gerne zur Verfügung. Diese Stellungnahme erfolgt fristgerecht zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung. Mit freundlichen Grüßen	Zu 3) Die Erstellung weitere Unterlagen bzw. weitere Festsetzungen ist nicht vorgesehen bzw. notwendig. Der Forderung wird nicht entsprochen.