Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Planbereich 2.4

Offenlage 23.03.2026 bis 23.04.2026
Zusammenstellung der Anregungen

A Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Anmerkung	Maßnahme
1.	**Regierungspräsidium Stuttgart** Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 13.04.2026	Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht weisen wir auf Folgendes hin: Durch die Planung werden raumordnerische und regionalplanerische Zielfestlegungen und Grundsätze berührt. Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 20.02.2025 weisen wir nochmals darauf hin, dass die dort ausgeführten Hinweise zum Plansatz 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart sowie den Prüfpflichten des Bundesraumordnungsplan Hochwasser hinsichtlich Starkregenereignissen zu beachten sind. Verbindliche Herleitungen und Festsetzungen sind in den Unterlagen (Begründung und Textteil) bislang nicht enthalten. Es werden ausschließlich allgemeine Hinweise auf Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planung gegeben. Es wird nochmalige Prüfung angeregt, ob dies im vorliegenden Fall eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in dem die Planung bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag konkretisiert und finalisiert wird, den rechtlichen Anforderungen genügt. Es erscheint auch sinnvoll bereits nun abschließend zu prüfen, um im Baugenehmigungsverfahren eventuelle Hindernisse zu vermeiden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart, 01.04.2026 (siehe Ziff. 3) verwiesen: „Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.“ Auf die Stellungnahme des LRA zum Thema Starkregen, 30.04.2026, (Ziff. 4) wird verwiesen. Dieser wird gefolgt. Geeignete Schutzmaßnahmen bei Starkregen werden im Zuge der abschließenden Vorhabenplanung abgestimmt und, wenn notwendig, vorgesehen. Der Bauherr muss dies im Rahmen der Ausführungsplanung im dann noch zu genehmigen-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme / Berücksichtigung

			den Entwässerungsgesuch planen. Dieses Vorgehen wurde mit der Stadt / Stadtwerken so abgestimmt. Von der generellen Umsetzbarkeit des Vorhabens wird ausgegangen. Mittlerweile wurde ein detaillierter Freiflächenplan mit Wasserführung / Geländemodellierung für den Starkregenfall erstellt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/22). Dieser ist dem Bebauungsplan (erneuter Entwurf) beigefügt.	
		Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Dem wird durch die Stadt nachgekommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.	Berücksichtigung Berücksichtigung
2.	**Regierungspräsidium Freiburg** Referat 91 – Geowissenschaftliches Landesservicezentrum (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) 23.03.2026	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 14.02.2025, GZ RPF9-4700-127/2/2 – Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als	Die Anregungen der Stellungnahme vom 14.02.2025 wurden bereits zur Kenntnis genommen / berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden. Der Hinweis wird zur Kennt-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	nis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	 Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
3.	**Verband Region Stuttgart** 01.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Wobachstraße/Felsenkellerweg" in Bietigheim-Bissingen. Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 11.02.2025: Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Die Anregungen der Stellungnahme vom 11.02.2025 wurden bereits zur Kenntnis genommen / berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegenstehen. Dem wird durch die Stadt nachgekommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung
4.	**Landratsamt Ludwigsburg** 30.04.2026	**I. Naturschutz** 1. Artenschutz - Der gesetzlich verankerte Artenschutz ist bereits auf der Ebene der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutz wurde bereits auf Bebauungsplaneben intensiv	Kenntnisnahme / Berücksichtigung

		Bauleitplanung zu beachten und hinreichend zu bearbeiten. Sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung Hindernisse erkennbar sein, welche nicht mehr auf der nachfolgenden Ebene bearbeitet werden können, ist der Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit rechtswidrig. - Im Textteil sind keine Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vorgaben, wie z.B. nötigen CEF-Maßnahmen, enthalten. Ebenfalls liegen keine gegebenenfalls nötigen grundbuchrechtlichen Sicherungen der Maßnahmen, bei der Umsetzung auf Fremdflächen, vor. Laut den Hinweisen sind Festsetzungen vorgesehen, diese sind aber im Textteil und im Planteil nicht auffindbar. - Des Weiteren sind keine Unterlagen zu einer gegebenenfalls erneuten Kartierung bzw. Plausibilisierung der Begutachtung, aufgrund der Veränderungen am Planungsstandort, enthalten. Dies hatten wir beim Gutachter per Mail bereits am 29.07.2025 angeregt, da der Standort bereits seit einigen Jahren brach liegt und dementsprechend zwischenzeitlich andere Habitatvoraussetzungen vorliegen. Bei Veränderungen der Habitatausstattung werden erneute Untersuchungen nötig bzw. ist eine Plausibilisierung der Ergebnisse vorzulegen. Laut der übersendeten sAP waren die Untersuchungen der Avifauna bereits im Jahr 2021 und wurden von einem anderen Gutachter wie dem Autor der sAP erstellt. Die Begutachtung der Fledermäuse war aus dem Jahr 2022. Auch eine Prüfung von Reptilien wurde nur an einem Termin im Jahr 2021 vorgenommen, obwohl eine Habitateignung durchaus besteht.	abgearbeitet. Siehe auch untenstehende Abwägungsvorschläge / Ausführungen. Maßnahmen, die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs beziehen, können rein rechtlich nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden. (Dies war zum Verfahrensstand des Bebauungsplan-Entwurfs der Fall.) Da die Maßnahmen nun innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen sind, sind die Festsetzungen in den Textteil aufgenommen worden. Eine erneute Kartierung wurde durchgeführt. Die auf Grundlage dessen entstandene „Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ mit entsprechendem Maßnahmenplan wurde mit der UNB, Hr. Sperlich, wiederholt abgestimmt. Aufgrund der gefundenen Mauereidechse sind Maßnahmen notwendig. Diese sind in die Bebauungsplan-Unterlagen	Berücksichtigung Berücksichtigung

			aufgenommen worden.	
		Die überarbeiteten artenschutzrechtlichen Unterlagen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Aufgrund der gefundenen Mauereidechse und den überarbeiteten Artenschutz-Maßnahmen ist eine erneute Beteiligung im Bebauungsplanverfahren notwendig. Im Zuge dessen werden die überarbeiteten artenschutzrechtlichen Unterlagen der UNB vorgelegt.	Berücksichtigung
		II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz		
		Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Die Entwässerung wird bei der Begründung unter 6.2. in ausreichender Form dargelegt. Es wird eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen. Dies entspricht § 55 WHG. Die Realisierung der Entwässerung findet in Abstimmung mit den SWBB statt. Im Textteil unter Ziffer A8 wurden die dafür notwendigen Festsetzungen getroffen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen oder Hinweise erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Hinweise erforderlich sind.	Kenntnisnahme
		Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz: Im Textteil unter Ziffer C7 ist der letzte Satz zu streichen (es gibt hier keine „entsprechende Rechtsverordnung“ und es gelten die allgemeinen Regelungen zum Grundwasserschutz).	Der Satz wird klarstellend gestrichen.	Berücksichtigung
		Starkregen: Da in der Begründung des Bebauungsplans das extreme Starkregenereignis dargestellt und erläutert ist, wird empfohlen, den Hinweis im Textteil unter Hinweise, Ziffer C9 „Starkregen“ folgendermaßen anzupassen: Für die Stadt Bietigheim-Bissingen liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor, erstellt durch das Büro Winkler und Partner GmbH, Stand 03.12.2021.	Eine entsprechende klarstellende / nachrichtliche Anpassung findet statt.	Berücksichtigung
		Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke	Geeignete Schutzmaßnah-	Berücksichtigung

		von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Der Bereich des Plangebietes, in dem die Tiefgaragenzufahrten und der Gartenzugang geplant sind, werden bei Starkregen überflutet. Die Überflutungstiefe liegt laut Starkregengefahrenkarte bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zwischen 10 und 50 cm. Bei einem extremen Starkregenereignis ist mit Überflutungstiefen von 50 cm bis >100 cm zu rechnen. Des Weiteren sind in diesem Bereich Nebenräume im Untergeschoss geplant. Es wird dringend empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Höchwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/. Weiterhin wird empfohlen, den ersten Absatz des Hinweises unter Ziffer 3.5 „Starkregen“ in der Begründung des Bebauungsplans (vor der abgebildeten Karte) folgendermaßen anzupassen: Für die Stadt Bietigheim-Bissingen liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor, erstellt durch das Büro Winkler und Partner GmbH, Stand 03.12.2021. Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Der Bereich des Plangebietes, in dem die Tiefgaragenzufahrten und der Gartenzugang geplant sind, werden bei Starkregen überflutet. Die Überflutungstiefe liegt laut Starkregengefahrenkarte bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zwischen 10 und 50 cm. Bei einem extremen Starkregenereignis ist mit Überflutungstiefen von 50 cm bis > 100 cm zu rechnen (siehe Abbildung 4). Des Weiteren sind in diesem Bereich Nebenräume im Untergeschoss geplant. **III. Immissionsschutz** Auf dem Plangebiet sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohnungen errichtet werden. Ein bestehendes Wohnhaus und das ehemalige Schlachthaus sollen abgerissen werden.	men werden vorgesehen. Mittlerweile wurde ein detaillierter Freiflächenplan mit Wasserführung / Geländemodellierung für den Starkregenfall erstellt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/22). Dieser ist dem Bebauungsplan (erneuter Entwurf) beigefügt. Eine entsprechende klarstellende / nachrichtliche Anpassung findet statt.	Berücksichtigung

		Die bisher für das betreffende Plangebiet geltenden Bebauungspläne weisen ein Mischgebiet bzw. ein Kemgebiet aus. Für den geplanten Neubau ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Frank Dröscher durchgeführt. Ermittelt und bewertet wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet. Sowohl die Orientierungswerte nach der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für Tag und Nachtzeitraum deutlich überschritten. Für den Nachtzeitraum werden außerdem 60 dB(A), der Schwellenwert für eine mögliche Gesundheitsgefahrdung, überschritten. Im Schallgutachten werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese wurden im Textteil zum Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. In der direkten Umgebung zum Planbereich befindet sich auch gewerbliche Nutzung (Einzelhandelsgeschäft (ALDI), Packstation, Textilreiniger, Autohaus, ...). Da im vorliegenden Schallgutachten nur auf Lärmimmissionen durch Straße und Schiene eingegangen wird regen wir an, zu untersuchen oder zumindest eine Aussage zu treffen, inwieweit relevante Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzung (insbesondere im Nachtzeitraum) auf das Plangebiet einwirken können.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd) befindet sich in der Wobachstraße 11 westlich der geplanten Mehrfamilienhäuser. Die relevanten Schallquellen (Parkplatz, Einkaufswagensammelbox, Verladebereich und technische Aggregate) befinden sich westlich des Gebäudes Wobachstraße 11. Damit sind die Schallquellen gegenüber den geplanten Mehrfamilienhäusern abgeschirmt. Dasselbe gilt für die DHL-Packstation, die sich unmittelbar an der Wobachstraße befindet und durch das Gebäude abgeschirmt ist. Zudem sind der ALDI und die DHL-Packstation bereits in ihren Schalleinwirkungen durch das Reine Wohngebiet „Felsenkellerweg“ (rechtsverbindlich seit 6. April 1965), das sich unmittelbar südlich des Plangebiets befindet, beschränkt. Die DHL-Packstation, der Verladebereich sowie die technischen Aggregate des ALDIs befinden sich näher am Reinen Wohngebiet, als an den ge-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			planten Mehrfamilienhäusern. Eingangsbereich, Parkplatz und Einkaufswagensammelbox sind zwar etwas weiter vom Reinen Wohngebiet entfernt, aber durch die 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerte grundsätzlich trotzdem heute durch die Bestandsbebauung stärker beschränkt als durch die geplanten Mehrfamilienhäuser, für die die schalltechnischen Beurteilungswerte „wie in einem Allgemeinen Wohngebiet“ herangezogen wurden. Die Textilpflege Hochhalter in der Ulrichstraße 3, unmittelbar nordöstlich der geplanten Mehrfamilienhäuser, verfügt über 4 Kundenstellplätze. Die Stellplätze befinden sich jedoch nördlich des Gebäudes entlang der Stuttgarter Straße und sind somit durch das Gebäude (Ulrichstraße 3) schalltechnisch abgeschirmt. Weitere relevante Schallquellen sind im Betrieb der Textilreinigung nicht zu erwarten. Aufgrund der abgeschirmten Lage der Stellplätze sowie der auf den Tagzeitraum beschränkten Öffnungszeiten (derzeit von max. 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr)	

			sind durch den Betrieb der Textilreinigung keine unzumutbaren Schalleinwirkungen an den geplanten Mehrfamilienhäusern zu befürchten. Dasselbe gilt für den Autohändler in der Ulrichstraße 7. Eingangsbereich und Parkplatz befinden sich an der Nordseite des Gebäudes in Richtung Stuttgarter Straße. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Nutzung lediglich um einen Autohandel (Ankauf, Verkauf, Vermittlung und Finanzierung). Ein Werkstattbetrieb, der mit höheren Schallemissionen verbunden wäre, ist nicht vorhanden.	
5.	**Zweckverband Bodensee Wasserversorgung** 18.03.2026	In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Bodensee-Wasserversorgung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6.	**Amprion GmbH** 24.03.2026	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Unternehmen wurden beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
7.	**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen (SWBB)** Planung Versorgung	Versorgungs- / Anschlussleitungen dürfen auch im Leerrohr nicht überbaut werden. Keine Pflanzen, Bäume, Garagen, Wintergarten, betonierte Bodenplatten, Terrassen, Trafostationen, Carport, weiter Versorgungsmedien (Telekom, Vodafone etc.) über der Anschlusstrasse. Die Zugänglichkeit mit schwerem Gerät muss immer / jederzeit möglich sein. Mindestabstände zu anderen Versorgungsmedien / zu Bauwerken / zu Gasdruckregelanlagen /	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der nebenstehenden Ausführungen findet im Zuge der konkreten Ausfüh-	Kenntnisnahme

		Trafostationen gemäß geltendem Regelwerk sind einzuhalten. Es befindet sich laut unseren Informationen Gas- und Wasserversorgungsleitungen im genannten Bereich der Wobachstraße. Das Gebäude Wobachstraße Nr. 7 ist an die Gas- und Wasserversorgung der SWBB angeschlossen. Vor Abbruch Antrag Stilllegung an SWBB KUST, siehe unten. Der Anschluss vom Felsenkellerweg her scheidet meiner Meinung nach aus. Beachten sie bitte die Technischen Vorgaben zur Platzierung von Hausanschlussräumen im Anhang wie auch die Vorgaben oben. Es bestehen seitens der Gas- und Wasserversorgung keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Informationen zu bestehenden Leitungen erhalten sie bei leitungsauskunft@sw-bb.de. Gemäß unserem hausinternen Prozess bitten wir um Zusendung ihrer Unterlagen bzw. Fragestellung an unseren Kundenservice Technik (KUST) unter info.technik@sw-bb.de bzw. unter Telefon 07142 7887 333.	rungsplanung statt.	
8.	**Stadtwerke Bietigheim-Bissingen (SWBB)** Abwasser 19.03.2026	Wir weisen ergänzend zu den bereits eingetragenen Anmerkungen nochmals auf das Thema Streifelbachdole hin, die durch das Baufeld der geplanten Bebauung verläuft. Deren Stilllegung im Baubereich ist zur Herstellung der Bebauung zwingend notwendig und muss im Auftrag und zu Lasten des Bauträgers ausgeführt werden. Ebenfalls zu Lasten des Bauträgers muss je nach Anschlusstermin ggf. zusätzlich zum endgültigen Anschluss an die Kanalisation ein provisorischer Mischwasseranschluss auf Kosten des Bauträgers ausgeführt werden. Die Umstände sind in unserem Schreiben vom 22.01.2025 ausführlich dargelegt.	Nebenstehende Ausführungen sowie das Schreiben vom 22.01.2025 werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Ausführungen zur Streifelbachdole wurden in die Bebauungsplan-Begründung, Kapitel 6.2 „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.	Berücksichtigung
9.	**Ordnungsamt**	Als Stellungnahme darf ich auf unsere Mail vom 17.01.2025 verweisen, deren Inhalt weiterhin Bestand hat („Aus Sicht von II-32 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollte frühzeitig geprüft werden, an welcher Örtlichkeit die sicherlich zahlreichen Mülltonnen zur Leerung bereitgestellt werden (insbesondere im Hinblick auf die neue Radwegeplanung in diesem Bereich und der erhöhten Nutzung des Gehwegs durch	Das Schreiben vom 17.02.2025 wurde bereits zur Kenntnis genommen. Abstimmungen sind erfolgt.	Berücksichtigung

		Fußgänger und Radfahrer). Hier sollte evtl. gefordert werden, dass dies vollständig auf privater Fläche zu erfolgen hat.“).		
10.	**Polizeipräsidium Ludwigsburg**	Vielen Dank für die erneute Übersendung des Bebauungsplanentwurfes. Unserer Stellungnahme vom 19.01.2025 gibt es nichts hinzuzufügen, insofern hat diese weiterhin Bestand. Auf eine erneute Stellungnahme wird daher verzichtet.	Es liegt lediglich eine Stellungnahme vom 29.01.2025 vor. Die Anregungen der Stellungnahme vom 29.01.2025 wurden bereits zur Kenntnis genommen / berücksichtigt.	
11.	**Deutsche Telekom Technik GmbH**	vielen Dank für die *erneute* Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben/Mail vom 03. Februar 2025/PTI 21-Betrieb, Uwe Koch Az. 2025_146458 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Anregungen der Stellungnahme vom 03.02.2025 wurden bereits zur Kenntnis genommen / berücksichtigt.	Kenntnisnahme
12.	**Stadt Bietigheim-Bissingen** Kämmerei 23.04.2026	vielen Dank für die Beteiligungsnachricht. Aus Beitragssicht sind - um die Option auf eine mögliche Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen zu erhalten - folgende Anpassungen erforderlich: 1. den Gebietscharakter gem. § 1 I Nr. 1 BauNVO zu spezifizieren, also z.B. WA statt wie derzeit „wohnen“	Abstimmungen mit der Stadt Bietigheim-Bissengen, Kämmerei, haben stattgefunden. Zu 1. Die Festsetzung von „Wohnen“ ist, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ausreichend bzw. notwendig. In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung heißt es jedoch weiter „Wohnen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO“. Somit wird bereits	Kenntnisnahme

			aktuell in der Festsetzung spezifiziert, dass es sich um Wohnen im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (= 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) handelt. Eine Öffnung der Nutzung ist nicht zielführend / städtebaulich gewollt.	
		2. die Vollgeschosszahl Z auszuweisen (anstatt wie derzeit die Gebäudehöhe)	Die Kubatur der festgesetzten Gebäude ist über die überbaubare Grundstücksfläche, die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und die Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) ausreichend geregelt. Zudem handelt es sich um ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das Vorhaben ist somit bereits durch die dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag beigelegten Vorhaben- und Erschließungspläne abschließend geregelt. Hinzu kommt, dass es im Zuge der Bauausführung insbesondere bei den untersten Wohngeschossen (1. OG) ggf. in der Bauausführung noch zu Änderungen des Geländes kommen kann, was Auswirkungen auf die Zahl der Vollgeschosse hätte. Aus diesen Gründen wird eine Zahl der Vollge-	Kenntnisnahme

			schosse nicht festgesetzt. Informativ wird darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Planung das Haus 1 fünf Vollgeschosse und das Haus 2 vier Vollgeschosse aufweist. In Abstimmung mit der Kämmerei wird die Ausführung ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	
13.	**Stadt Bietigheim-Bissingen** Grünflächen- und Tiefbauamt 16.04.2026	**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BeBauP „Wobachstr./Felsenkellerweg“, Planbereich 2.4.** <u>Anlage 8 zu GR 18/2026 „Artenschutzrechtliche Beurteilung, Relevanzprüfung“ (11/2021)</u> S. 19: **Pkt. 3.1. Vermeidungsmaßnahmen**: Die unter „I“ und „II“ genannten Zeitfenster sind korrekt. Wichtig ist, dass bei Gebäudeabriss wie empfohlen die Rückzugsmöglichkeiten an der Fassade, insbesondere Fensterläden oder lose Bretter einige Tage VOR dem Gebäudeabriss rücksichtsvoll, d.h. händisch entfernt erden Unter „III“ werden CEF-Maßnahmen gelistet. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen in unmittelbarer Umgebung installiert erden Unter „IV“ 3 Halbhöhlenkästen und 1 Nischenbrüterhöhle an „geeigneter Stelle“ S. 20 **Pkt. 3.2.weitere Empfehlungen zur Kompensation des Eingriffs**: Aus artenschutzfachlicher Sicht, sollten die empfohlenen Maßnahmen nicht nur als „ignorierbare“ Vorschläge, sondern als zwingende Vorgabe formuliert sein.	Mittlerweile wurde für das Vorhaben der „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplanverfahren „Wobachstraße / Felsenkellerweg“, Zeeb & Partner Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 28.10.2024 / 30.07.2025“ sowie die „Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ erstellt. In den weiterführenden Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Die Relevanzprüfung ist somit überholt – die notwendige Maßnahme ist	Kenntnisnahme

			im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden. Hier sind die Festsetzungen als zwingende Vorgabe formuliert.	Berücksichtigung
		<u>Anlage 9 zu GR 18/2026 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP“ (7/2025)</u> S. 23, **Pkt. 7 Vorgezogene CEF-Maßnahmen**: Für alle Brutvogelarten und den ziehenden Star sind CEF-Nistkästen vorgezogen aufzuhängen. Für die Saison 2026 ist es für beide Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) bereits zu spät. Als Standort nennen die saP-Autoren „das westlich angrenzende Parkgelände“, d.h. den kommunalen Bürgergarten. → Standortfindung, Aufhängung, jährliche Reinigung und Monitoring sowie die dauerhafte Unterhaltung aller CEF-Vogelnist- bzw. Fledermauskästen ist alleinige Sache des Eingriffsverursachers Die erforderlichen CEF-Maßnahmen sind möglichst nah/innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen BeBauP auszuführen (z.B. an den Bestandsbäumen in der SE-Ecke des Flurstücks 4846/2). In Anlage 8 Pkt. 2.4.1 heißt es, dass ein Großteil der Bäume entlang des Felsenkellerwegs und am Fuß der Steinbruchwand stehenbleiben kann. Daher sollten ausreichend Möglichkeiten zum Aufhängen von Nisthilfen/Fledermauskästen innerhalb des Plangebiets vorhanden sein. Sofern dies nicht möglich ist, <u>ist mit den Eigentümern benachbarter Grundstücke Kontakt aufzunehmen, ob diese bereit sind, eventuell CEF-Maßnahmen</u> (temporär? dauerhaft?) auf ihrem Grundstück zuzulassen (vertraglich Regelung). Auch die Stadt BiBi ist als Grundstücksnachbar in keiner Weise verpflichtet, externe Ausgleichsmaßnahmen auf ihren Liegenschaften zu dulden oder gar zu unterhalten! *(Entscheidung BM Wolf, keine Ausgleich für externe Eingriffe auf städt. Flächen/an städt. Gebäuden im Jahr 2022).*	Streng genommen handelt es sich nur bei den Starenkästen um eine CEF-Maßnahme (in der saP auch unterteilt in CEF und Konfliktvermeidende Maßnahmen). Es ist aber fachlich notwendig alle Kästen vorher aufzuhängen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen nun innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hergestellt werden (siehe „Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/ Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ sowie Textteil des Bebauungsplans, Ziff. A8.3 für die über-	Kenntnisnahme / Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Sollte es erforderlich sein, dass im Bürgergarten, auf dem städt. Flst 4846/10 (2 Bäume) oder an der Wobach-Felswand CEF-Kästen temporär (vor/während der Bauphase) aufgehängt werden, so sind Dauer und Kostenübernahme zwischen Stadt BiBi und Bauherrn vertraglich festzulegen. Die Kästen sollten nach Bauabschluss dann auf dem Grundstück des Bauherrn angebracht werden. Das Aufhängung der CEF-Kästen und deren Monitoring ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Genereller Hinweis zum Baumschutz. Die städtischen Bäume auf der Nordseite vor Gebäude Wobachstraße 7, grenzen direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend der VOB Teil C, DIN 18025 explizit zu schützen.	arbeiteten CEF-Maßnahmen). Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, insbesondere zur Plausibilitätsprüfung, hat bereits stattgefunden. Der nebenstehende wird im Zuge der Baudurchführung berücksichtigt und wurde als Hinweis ist in den Textteil, unter Kapitel C14, aufgenommen.	Berücksichtigung Berücksichtigung
14.	**Vodafone** Bauersteuerung Order Management 05.05.2026	wir als Vodafone sind ein bundesweit tätiger Telekommunikationsanbieter und Netzbetreiber. Als Träger öffentlicher Belange werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung einbezogen. Die Information zum Neubaugebiet „WOBACHSTRASSE/FELSENKELLERWEG" haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) erhalten. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen gemäß § 143 Abs. 2 TKG informieren wir die Kommunen über die Möglichkeit einer koordinierten Mitverlegung. Damit wir die interne Zuordnung und weitere Planung vornehmen können, bitten wir Sie, uns die relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Konkret benötigen wir: - Angaben zum Erschließer der Fläche (Stadt / Name privater Erschließungsträger) - Zeitplan/Baustart für die Erschließung (Beginn Kanalbau, Versorger) - Geplanter Baubeginn - Wer die geplante Fläche bebaut		

		- Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten die gesamte Neuerschließung umfasst - Aktuelle Planunterlagen Sollten Sie diese Fragen nicht beantworten können, weil das Ganze über einen privaten Erschließer läuft, wären wir über eine kurze Info sehr dankbar – und falls eine Beantwortung derzeit aufgrund des aktuellen Stands nicht möglich ist, teilen Sie uns bitte mit, wann eine erneute Nachfrage sinnvoll wäre. Für den Fall, dass Sie nicht der korrekte Ansprechpartner sind, bitten wir um Weiterleitung der Mail bzw. um Mitteilung des korrekten Ansprechpartners. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Die Anregung findet im Zuge der Ausführungsplanung Berücksichtigung.	Berücksichtigung
15.	**Stadt Asperg** 19.03.2026	Vielen Dank für Ihre Mitteilung. Die Stadt Asperg hat keine Einwände oder Hinweise. Bitte aktualisieren Sie Ihre TöBsliste und senden Sie zukünftige Anhörungen an: bauamt@asperg.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Hinweise bestehen. Die TÖB-Liste wird aktualisiert.	Kenntnisnahme Berücksichtigung
16.	**Stadt Freiberg am Neckar** 25.03.2026	vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Belange der Stadt Freiberg am Neckar werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, es werden daher keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
17.	**Stadt Sachsenheim** 08.04.2026	wir danken für die abermalige Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Nach Durchsicht und Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim keine Bedenken oder Anregungen vorträgt. Eine weitere Beteiligung wird gewünscht. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.	Kenntnisnahme Berücksichtigung
18.	**Stadt Tamm**	das oben genannte Verfahren haben wir zur Kenntnis genommen.	Es wird zur Kenntnis ge-	Kenntnisnahme

	07.04.2026	Belange der Stadt Tamm werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände.	nommen, dass keine Einwände bestehen.	
19.	**Stadt Ludwigsburg** 21.04.2026	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen werden dazu von Seiten der Stadtverwaltung Ludwigsburg keine Anregungen mitgeteilt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.	Kenntnisnahme
20.	**Gemeinde Ingersheim** 22.04.2026	der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ingersheim sieht die Belange der Gemeinde Ingersheim nicht berührt und hat am 21.04.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, im weiteren Verfahren keine Anmerkungen oder Einwendungen vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anmerkungen oder Einwände bestehen.	Kenntnisnahme

B Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 (2) BauGB)

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 31.07.2026
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III-61/02 AZ 61.26.04 PB 2.4

- W a l t e r -