

Gemeinde Neuhausen

Bebauungsplan „Falter“ mit örtlichen Bauvorschriften

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

Sachstand

Im Mai 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 'Falter' gefasst und am 24.05.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht. Am 27.09.2018 wurden der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung Ziele und Zwecke der Planung und das zu diesem Zeitpunkt vorliegende Plankonzept vorgestellt. Die bei der Veranstaltung vorgebrachten Fragen und Anregungen sind in einem Protokoll festgehalten. Anschließend hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, zu den im Rathaus Neuhausen öffentlich ausgelegten Planunterlagen vom 28.09.2018 bis 22.10.2018 Stellungnahmen einzubringen. Mit Schreiben / E-Mail vom 16.08.2018 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde die Erörterung der Planung in einem Scoping-Termin am 12.09.2018 angeboten. Die im Scoping-Termin diskutierten Punkte sind ebenfalls in einem Protokoll festgehalten.

2022 wurde der Planentwurf grundlegend überarbeitet – teilweise auch in Berücksichtigung der 2018 eingegangenen Stellungnahmen. Daher wurde eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wurde bei einer Informationsveranstaltung am 21.07.2022 das überarbeitete Plankonzept und die zwischenzeitlich bearbeiteten Fachplanungen vorgestellt. Auch hier sind die bei der Veranstaltung vorgebrachten Fragen und Anregungen in einem Protokoll festgehalten. In der Zeit vom 22.07.2022 bis 19.08.2022 konnten Stellungnahmen zu den öffentlich ausgelegten Planunterlagen vorgebracht werden.

Mit Schreiben / E-Mail vom 25.07.2022 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.08.2022 gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit aus beiden frühzeitigen Beteiligungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Parallel zum Bebauungsplanung wurden Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt. Auch aus diesem Zusammenhang heraus wurden Stellungnahmen vorgebracht – zum Teil auch außerhalb der o.a. formellen Beteiligungsfristen. Diese Stellungnahmen sind – soweit sie Planungsinhalte des Bebauungsplans betreffen – nachfolgend aufgeführt. Einige Bürger:innen haben in einem Verfahrensschritt mehrere Stellungnahmen abgegeben: sie sind dann jeweils unter demselben Kürzel (z.B. Öffentlichkeit B1) aufgeführt.

Die o.g. Protokolle der Informationsveranstaltungen und des Scoping-Termins sind als Anlagen der Abwägung beigelegt.

A (erste) frühzeitige Beteiligung 2018

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 2018:

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. 17.09.2018</p>	<p>Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Verfahren und der damit verbundenen Gelegenheit zu dem oben genannten Vorhaben Stellung zu nehmen. Der LNV-Arbeitskreis Pforzheim/Enzkreis möchte für den Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) folgende Bedenken und Anregungen vorbringen: Durch den Verlust von zum Teil extensiv gepflegten Streuobstwiesenflächen mit vielfältigen Lebensraumfunktionen sowie Garten- und Ackerflächen ist eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist als hoch einzustufen, da es zu einer Versiegelung von Flächen mit teilweise hoher Puffer- und Filterbedeutung kommt. Wir halten deshalb eine Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmenberechnung in Ökopunkten nach der Ökoverordnung inkl. Schutzgut Boden für zwingend erforderlich. Das heißt, dass für die Eingriffe in die derzeit vorhandenen Biotope und Bodenfunktionen ausreichend viele, möglichst gleichartige Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches etwa durch Aufwertung vorhandener Biotopflächen und produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen sind. Nur auf diese Weise kann die Beeinträchtigung der Naturgüter durch den Bebauungsplan abgemildert werden. Im Einzelnen möchten wir noch auf folgende Punkte hinweisen: Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist an diese neue Vorschrift (BNatSchG i.d.F. 15.09.2017) anzupassen. Wir bitten auch dringend um Verwendung des für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entwickelten Formblattes und zwar für alle zu betrachtenden Arten. Wenn der beabsichtigte Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und, was wir sehr bedauern würden, auf eine Eingriffsausgleichsbilanzierung verzichtet werden sollte, sind nicht nur die streng geschützten,</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Auf Grundlage des aktuellen Planentwurfs hat das Büro Bioplan ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, in den auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung eingeflossen sind. Planexterne Maßnahmen, wie z.B. die Anlage einer Hecke für die Goldammer auf dem gemeindeeigenen Grundstück am Bolzplatz, sind in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen worden. Das durch den Eingriff entstehende Defizit kann durch Ökopunkte bzw. bereits erfolgte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden.</p>

	<p>sondern auch alle vorkommenden besonders geschützten Arten zu behandeln. Dazu zählen nach der Bundesartenschutzverordnung eine ganze Reihe von Insektenarten, deren Brut- und Nahrungshabitate verloren gingen. Der Name des Baugebiets Falter lässt vermuten, dass dort diese Insektenart auch wirklich vorkommt.</p> <p>Ohne baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden u.E. weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich (vgl. Punkt 7.1 der saP, BI-OPLAN).</p> <p>Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die Goldammer, werden von uns begrüßt. Wir halten es für zwingend erforderlich auch diese Maßnahmen, wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben, rechtzeitig vor dem Eingriff als CEF-Maßnahmen auszuführen. Für alle CEF-Maßnahmen (Vögel und Fledermäuse) ist ein mehrjähriges Monitoring durchzuführen, um zu sehen ob die neu geschaffenen Anlagen, insbesondere die Nisthilfen, auch angenommen werden. Denn nur so können Verbotstatbestände vermieden und der Bestand gesichert werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich, sollten die geplanten Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen.</p> <p>Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung fehlt bei den Vogelarten u. E. das Rebhuhn. Wir möchten Sie bitten diese Art noch aufzunehmen und abzuhandeln. Ebenso die Wildbienen, die aufgrund der vorhandenen Strukturen vorkommen müssten. Auch wenn sie keinen europarechtlichen Schutz genießen, ist diese Art doch stark gefährdet und verdient eine tiefergehende Betrachtung.</p> <p>Die Aussage, dass die im Bereich des Bebauungsplans verdrängten Tierarten außerhalb des Gebietes genügend Lebensstätten finden könnten, ist als sehr kritisch einzustufen. Hier ist zunächst noch der Nachweis zu erbringen, dass diese Flächen nicht schon besiedelt sind.</p> <p>Zwingend erforderlich ist die Benennung der verantwortlichen Stellen, die für die Umsetzung und Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verantwortlich sind. Die Pflegedauer dieser neu geschaffenen Anlagen ist im Bebauungsplan einzeln festzusetzen. Sehr begrüßt werden die geplanten Bauzeitenbeschränkungen.</p>	
--	---	--

	<p>Wir würden uns eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser wünschen, die den hohen Flächenverbrauch und die Versiegelung, den Verlust an wertvollem Ackerboden und letztlich auch das Hochwasserrisiko mindern würden.</p> <p>Wünschenswert aus unserer Sicht wären auch zusätzliche Vorgaben zur Gestaltung. Mit Besorgnis beobachten wir den Trend zu (robotergemähten) Einheitsrasen oder zur Gestaltung von „pflegeleichten“ Schottergärten mit sehr wenig blühenden Pflanzenarten, die jeweils wenig Nahrung für Insekten und Wildbienen bzw. in Siedlungsgebieten vorkommenden Vogel- und Fledermausarten bieten.</p>	<p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist im zentralen Bereich eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich, so dass sich diese Grundstücke – auch mit den vorgesehenen Zuschnitten für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen. In den übrigen Bereichen sind 2 Vollgeschosse mit entsprechenden Trauf- und Wandhöhen möglich, so dass auch hier ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen durchaus vorstellbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Die Anlage von ‚Schottergärten‘ ist mit der Novellierung des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg 2020 nicht mehr zulässig (§ 21a NatSchG i.V.m. § 9(1) LBO). Weitere grünordnerische Festsetzungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 + 6 und den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3 +4 enthalten.</p>
Forstamt Enzkreis 06.09.2018	Die Teilnahme des Forstamtes am Scopingtermin am 12.09.2018 ist nicht erforderlich, da Wald im Sinne von § 2 LWaldG nur bei den Ausgleichsmaßnahmen betroffen ist. Die Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig mit der Forstverwaltung abzustimmen.	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Karlsruhe 03.09.2018	Wir haben nur die Anregung, dass bei der Anlage der neuen Planstraße in die Calwer Straße (L 573) die Sichtfelder gem. RAS 06 gewährleistet sind. Die vorhandene Hecke im Kurvenbereich gegenüber der Blumenstraße muss gegebenenfalls beseitigt werden.	Kenntnisnahme. Mit der vorgesehenen Aufweitung am Knotenpunkt der L573 für eine Linksabbiegespur und Fußwegen ist bei der Einfahrt zum neuen Wohngebiet ausreichende Sichtfreiheit gegeben. Die Einmündung Blumenstraße ist nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.
Stadtverwaltung Weil der Stadt 11.09.2018	Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung hat die Stadt Weil der Stadt keine Bedenken oder Anregungen zum mit Schreiben vom 16.8.2018 vorgelegten Entwurfskonzept des o.a. B-Plans in der Fassung vom Nov. 2017.	Kenntnisnahme.
IHK Nordschwarzwald 16.08.2019	Wir sehen die gewerbliche Wirtschaft vom Verfahren nicht negativ betroffen und haben keine Anmerkungen vorzubringen. Sollten im weiteren Verlauf unterschiedliche Interessenlagen zwischen kommunalen Vorgaben und unternehmerischen Anforderungen entstehen, stehen wir für Erörterungen - mit dem Ziel, zu einem Interessenausgleich beizutragen - gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Unterreichenbach 23.08.2018	Die Gemeinde Unterreichenbach bringt keine Anregungen bzw. Bedenken vor.	Kenntnisnahme.

Stadtwerke Pforzheim 06.09.2018	Die Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG nehmen wie folgt Stellung. Es bestehen keine Einwände aus unserer Sicht, die SWP ist Erschließungsträger.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Tiefenbronn 12.09.2018	Anregungen und Bedenken bestehen seitens der Gemeinde Tiefenbronn nicht.	Kenntnisnahme.

Anregungen aus der Öffentlichkeit 2018 / 2019:

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Öffentlichkeit A1 12.06.2018	Wir haben die Umlegung des Baugebiets Falter mit Interesse mitverfolgt und mussten mit großem Bedauern feststellen, dass das Baugebiet nicht bis zur Querstraße „Im Falter“ geplant und erschlossen wird (gelb markierte Fläche im nachfolgenden Plan). Aus unserer Sicht wäre dies überaus sinnvoll. Eine Erschließung bis zur Calwer Straße entlang des Weges „Im Falter“ (gegenüber des Bolzplatzes) würde zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll sein, und macht eine spätere Bebauung möglich. In der heutigen Zeit ist die Einrichtung eines Baugebietes zur Schaffung von Wohnraum gerade für junge Familien wichtig und es ist kostensparend ein größeres Baugebiet zu erschließen, als dass man anderswo wieder „neu“ mit einer Erschließung beginnen muss. Unsere Erbgemeinschaft hat in dem ausgesparten Gebiet ein Grundstück, weshalb unsere Anfrage für Sie sicher nachvollziehbar ist. Es ist für uns von großem Interesse zu erfahren, warum dieser Beschluss in der vorliegenden Form erfolgte. Was gab es für Gründe, die dazu führten, das Baugebiet so festzulegen? Hat der Gemeinderat diesen Beschluss umfänglich mitgetragen? Besteht eine Einspruchsmöglichkeit?	Berücksichtigung. Mit der vollständigen Überarbeitung der Planung wurde der Bereich bis zum Weg ‚Im Falter‘ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.
Öffentlichkeit A2 17.06.2018	Meine Grundstücke Flurstück Nr. 371 sowie Nr. 372 sind in dem oben genannten Bebauungsplan enthalten. Diese Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen und auch schon jetzt als Bauplatz im alten Baugebiet „Baschäcker“ ausgewiesen. Sie sind bereits teilweise mit einer Garage sowie	Berücksichtigung. Mit der vollständigen Überarbeitung der Planung wurden die betreffenden Flurstücke Nr. 371 sowie Nr. 372 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

	<p>einem Carport bebaut. Eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB ist jederzeit möglich.</p> <p>Eine Einbeziehung meiner zwei Grundstücke in den neuen Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Falter“ ist somit falsch und für mich als Eigentümerin mit gravierenden Nachteilen verbunden. Wie bereits besprochen bitte ich Sie die beiden Grundstücke komplett aus dem Bebauungsplan „Falter“ herauszunehmen und die erforderliche Zustimmung der notwendigen Gremien einzuholen.</p> <p>Ich bitte Sie, mir die Änderungen des Bebauungsplans, nach Genehmigung durch die entsprechenden Gremien, schriftlich zu bestätigen.</p>	
<p>Öffentlichkeit A3 10.08.2018</p>	<p>Öffentlichkeit 3 hat bei der Gemeindeverwaltung angeregt, im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Falter“ den südwestlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg am Bolzplatz, der auch in den Abendstunden von Fußgängern frequentiert wird, zu beleuchten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Wunsch nach einer Beleuchtung des Weges ‚Im Falter‘ wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.</p>
<p>Öffentlichkeit A4 30.08.2018</p>	<p>Gegen die Umliegung habe ich keine Einwendungen, sofern auch die angrenzenden Flurstücke 389 und 393 miteinbezogen werden.</p> <p>Im Ergebnis sollte die Umliegung mindestens um 7 Grundstücke bis zum derzeitigen Weg Richtung Calwer Str. erweitert werden. Besser wäre noch die Erweiterung über den Weg hinaus komplett bis zur Calwer Str. Fl.-St. 406, damit es sich um eine räumlich sinnvolle Umliegung handelt. Ansonsten müsste ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Umliegung stattfinden, wenn weiterer Bedarf besteht und man die weiteren Grundstücke 386 bis 406 dann nachträglich einbezieht. Auf dem Lageplan sieht man es deutlich. Es sieht derzeit ungereimt aus.</p> <p>Die Miteinbeziehung der genannten Grundstücke erscheint mir sinnvoll, wirtschaftlich und zweckmäßig. Nur wenn diese Grundstücke miteinbezogen werden, ergibt sich für mich bzw. die Miteigentümer eine wirtschaftliche sinnvolle Situation. Ansonsten ist die Umliegung für mich unsinnig und wertlos.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass von der Calwer Str. bis zur Sebastianstr. eine Straße gebaut werden muss. Wieso sollten dann die weiteren Grundstücke rechts daneben aus wirtschaftlichen Gründen nicht gleich miteinbezogen werden?</p>	<p>Berücksichtigung. Mit der vollständigen Überarbeitung der Planung wurde der Bereich bis zum Weg ‚Im Falter‘ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.</p>

<p>Öffentlichkeit A5 19.10.2018</p>	<p>Wie in Ihrem Schreiben vom 22.11.2017 in Aussicht gestellt, beantragen wir hiermit die Prüfung, ob im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme „Falter“ einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 265 in Neuhausen zugestimmt wird. Unseres Erachtens nach wäre eine Ablehnung eine ungewollte Härte gegenüber uns als Grundstückseigentümer, auch in Bezug auf Grünflächenverbrauch wäre eine Nachverdichtung innerorts doch wünschenswert.</p>	<p>Berücksichtigung. Mit der aktuellen Überarbeitung der Planung und Berücksichtigung weiterer Interessen aus den betroffenen Grundstückseigentümern hat sich ein Erschließungssystem ergeben, mit dem der rückwärtige Bereich des Flst. Nr.265 angebunden werden kann. Daher wurde dieser Bereich nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen</p>
<p>Öffentlichkeit A6 21.10.2019</p>	<p>Ich bitte Sie, den Gemeinderat Neuhausen offiziell darüber zu informieren, dass einige Eigentümer im Gebiet Falter das Bebauungsplanverfahren ablehnen und ein unverzüglicher Stopp des Bebauungsplanverfahrens gefordert wird. Als Eigentümer von Flurstücken im Bebauungsplangebiet „Falter“ fordere ich Sie und den Gemeinderat Neuhausen hiermit auf, das Bebauungsplanverfahren Falter unverzüglich zu stoppen. Mit mir gibt es weitere Eigentümer, die gegen dieses Bebauungsplanverfahren sind. Die Durchführung weiterer Planungen im Gebiet Falter ist m.E. eine reine Verschwendung von Steuergeldern. Mit der vorliegenden Planung bzw. vorgesehenen Bebauung bin ich grundsätzlich nicht einverstanden. Meine Position begründet sich wie folgt: Das vorgesehene Baugebiet Falter... 1. ... verstärkt die zunehmende Flächenversiegelung (Grünflächen verschwinden / Neuhausen verliert zunehmend seinen dörflichen aufgelockerten Charakter) 2. ... missachtet bisherige Strukturen: Viele Häuser an der Hauptstraße (Pforzheimer Str.) verfügen über keine Gärten. Das Gebiet Falter dient als Gartenausgleichsgebiet. 3. ... lässt die aktuelle Situation und die zukünftige Entwicklung außer Acht: aktueller und absehbar zunehmender Leerstand in Bestandsgebäuden (siehe z.B. Pforzheimer Str.) setzt falsche verkehrspolitische Akzente (Die Planung sieht zu viele Auto-Parkplätze vor). Durch diesen Fehlanreiz nimmt der ohnehin bereits starke Verkehr in Neuhausen noch weiter zu) 4. enteignet: Ich bin gegen einen Bauzwang (Erhalt der Flächen für unsere Kinder).</p>	<p>Keine Berücksichtigung. Die Bebauungsplanung zum Wohnbaugebiet ‚Falter‘ werden fortgeführt. Das Baugebiet befindet sich in einer zentralen Lage im Kernort Neuhausen und bildet quasi eine Arrondierung zwischen der vorhandenen Bebauung im Nordwesten (Sebastianstraße, Waldstraße, Baschäcker ...) und im Südosten (Blumenstraße, Gartenstraße). In der Gemeinde Neuhausen besteht eine hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken, auch weil in der Gemeinde schon seit längerer Zeit kein neues Wohnbaugebiet mehr erschlossen wurde. Im Flächennutzungsplan ist in der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen schon seit langem die Wohnbaufläche ‚Falter‘ als Planung ausgewiesen. Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 wurde die Fläche nochmals erweitert, um eine bessere Erschließung sowie die Neuordnung und Weiterentwicklung der Kindergartenfläche zu ermöglichen. Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Verfahren wurde auch der Bedarf nachgewiesen und von den übergeordneten Behörden bestätigt bzw. die Planung genehmigt. Gegenüber dem Planstand 2018/2019 wurde die Planung zwischenzeitlich vollständig überarbeitet. Die aktuelle Planung sieht nach wie vor Stellplätze im Bereich des Kindergartens (Bringen / Abholen der Kinder) vor, jedoch in geringerer Anzahl und auch mit einem optimierten Erschließungssystem.</p>

<p>Öffentlichkeit A7 28.01.2019</p>	<p>Wenn das geplante Neubaugebiet im Falter umgesetzt wird, hat dies zur Folge, dass der Außenspielbereich unseres Kindergartens in Neuhausen zum Teil verlegt werden muss. Dabei sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die Größe der beispielbaren Fläche vor und nach der Verlegung mindestens identisch ist. Denn wenn das Neubaugebiet kommt, ist auf jeden Fall damit zu rechnen, dass auch der Kindergarten mehr Kinder bekommen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Derzeit liegen die Frei- und Spielflächen für den Kindergarten mit insgesamt ca. 2023 qm verteilt auf den Flurstücken Nr. 303 und teilweise 305/1 und sind durch einen schmalen Weg verbunden. Mit der vorliegenden Planung können die Flächen neu geordnet und erweitert werden, so dass sich auch das Potenzial für eine eventuelle bauliche Erweiterung des Kindergartens eröffnet: die Kindergartenflächen sind nun zusammenhängend westlich des Kindergartengrundstücks mit einer Fläche von ca. 3.034 qm angeordnet.</p>
<p>Öffentlichkeit A7 31.01.2019</p>	<p>Ich habe mich heute bei Frau Ulrich (KVJS) erkundigt wegen der Quadratmeterzahl, die pro Kind im Außenbereich vorhanden sein muss. Pro Kind sollte dies mindestens 8 - 10 Quadratmeter im Außengelände betragen. Laut unserer Betriebserlaubnis dürfen wir 84 Kinder aufnehmen. Demnach müsste die Gesamtaußenfläche unseres Kindergartens $8 - 10 \times 84 = 672$ bis 840 Quadratmeter sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die nach dem aktuellen Planstand für den Kindergarten vorgesehene Fläche umfasst ca. 3.034 qm.</p>

B (zweite) frühzeitige Beteiligung 2022

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 2022:

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>LRA Enzkreis 16.08.2022</p>	<p>Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz: <u>Baurecht:</u> Aus bauleitplanerischer Sicht wird die geplante Entwicklung mitgetragen. Das ursprünglich geplante Gebiet kann aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümer nicht verwirklicht werden. Die Fläche daher in diese Richtung zu entwickeln, tragen wir mit. Der Bedarf ist nachgewiesen und wird sowohl vom Regionalverband als auch von der Raumordnung des Regierungspräsidiums so mitgetragen.</p> <p>Wir bitten explizit um Berücksichtigung von energetischen und ökologischen Belangen. Dies betrifft Tätigkeitsfelder wie Energie, Wasser, Klima und Artenschutz.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt im Bereich „Falter“ südlich des Hauptortes ein Wohngebiet auszuweisen. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,7 ha, zu meist Ackerflächen mit eingestreuten Wiesen- und Gartenflächen.</p> <p>Im geplanten Bebauungsplangebiet sind keine Schutzkulissen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- Gebiet oder Naturschutzgebiet) betroffen, des Weiteren liegen ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Bei der Anhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden des BBP Falter in Neuhausen, Gemarkung Neuhausen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) durch das Büro Bioplan aus dem Jahr 2017, sowie einer zusätzlichen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ökologische und energetische Belange wurden durch entsprechende Fachplanungen bearbeitet und sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen (z.B. Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung, Entwässerungskonzeption mit Rückhaltung/Zisternen). Energetische Belange sind im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung mit Blick auf das Gebäudeenergiegesetz umzusetzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Übersichtbegehung im April 2022 (einmalige Begehung), vorgelegt. Die untersuchten Artengruppen sind umfassend erhoben. Die Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden umfassende Maßnahmen zur Minimierung, sowie CEF-Maßnahmen durch das Fachbüro Bioplan ausgearbeitet. Diese sind vollumfänglich umzusetzen, damit keine Arten zu Schaden kommen. Die erarbeiteten Maßnahmen, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, sowie deren Pflege und Unterhaltung sind dauerhaft zu sichern. Die CEF- Maßnahmen müssen ebenfalls verortet werden.</p> <p>Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Bestandsgebäuden im Zuge der Baufeldräumung ist im Zeitraum ab Oktober bis Ende Februar, zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.</p> <p>Ein notwendiger Umweltbericht mit einer umfassenden Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im laufenden weiteren Verfahren ausgearbeitet. Erst mit Vorliegen des Umweltberichts kann eine abschließende naturschutzfachliche Aussage abgegeben werden.</p> <p>Empfehlungen für die Bebauungsplansatzung: Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz möchten wir Sie auf eine insektenfreundliche Beleuchtung gem. § 21 NatSchG BW, sowie einer insektenfreundlichen Gestaltung der Gartenflächen nach § 21a NatSchG BW hinweisen.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir Ihnen zum Schutz vor Vogelschlag am Glas die Infos des in der Anlage beigefügten Hinweispapieres.</p> <p>Umweltamt Gegenüber dem Planstand von 2018 wurde der städtebauliche Entwurf für den Bereich „Falter“ zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Auf dieser Grundlage soll eine (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Aus fachtechnischer Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zum Ausgleich sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan Ziffer 4 enthalten. Weiterhin dienen auch die planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5+6 dem Artenschutz.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wurde in Ziffer 4.1 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Büro Bioplan ausgearbeitet und ist Gegenstand der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 6.3 berücksichtigt. In den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3 sind entsprechende Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Der Schutz vor Vogelschlag ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 6.4 berücksichtigt.</p>
--	--	--

	<p><u>Abwasser / Oberflächengewässer:</u> Das o.g. Baugebiet ist im aktuellen AKP für die Gemeinde Neuhausen (Bearbeitungsstand November 2018; Entscheidung vom 05.05.2020) mit einer Größe von 3,6 ha und zur Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt. Nach den jetzt vorgelegten Unterlagen soll das Gebiet nun in einer Größe von 4,7 ha erschlossen werden. Dies bedeutet, dass auch die Entwässerungskonzeption gegenüber den Ansätzen im AKP angepasst werden muss.</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen sind 2 Varianten zum Entwässerungssystem enthalten, die beide eine Aufdimensionierung des Regenwasserkanals in der Lehninger Straße vorsehen. Auf die Notwendigkeit hierfür wurde bereits in der Stellungnahme zum AKP hingewiesen.</p> <p>Variante 1 sieht vor, dass Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in einem Regenrückhaltebecken (RRB, nicht RÜB wie im B-Plan irrtümlich bezeichnet) gepuffert und gedrosselt zusammen mit den Außengebietsabflüssen aus den westlich gelegenen Bereichen an der Calwer Straße zum Talbach abgeleitet werden sollen: Die Rückhaltung soll hier naturfern mit geschlossenen Kunststoffkörpern erfolgen.</p> <p>Variante 2 sieht vor, dass Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ungedrosselt zusammen mit dem Außengebietswasser über einen auf DN 800 aufdimensionierten Regenwasserkanal zu einer neuen Rückhaltung im Bereich des Talbachs abzuleiten. Als Rückhaltung soll hier ein Erdbecken vorgesehen werden, was durch Verdunstung und evtl. Versickerung zur Verringerung des Einflusses auf den natürlichen Wasserhaushalt beitragen kann.</p> <p>Unabhängig davon, welche Variante zur Ausführung kommen soll, ist es erforderlich bei der Entwässerungskonzeption auch die Erkenntnisse aus der Starkregenuntersuchung, die zwischenzeitlich vorliegen, zu berücksichtigen. Danach entstehen bei Extremniederschlägen aus den westlichen Außengebieten zwei Hauptfließwege entlang der Calwer Straße und der Sebastianstraße, die das Baugebiet tangieren könnten. In der Starkregenkonzeption ist hierfür eine Überleitung des Wassers der Sebastianstraße zur Calwer Straße und dort eine Rückhal-</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Entwässerungsplanung wurde von Kirn-Ingenieure parallel zur Bebauungsplanung bearbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt. In Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan ist Entwässerungskonzeption beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die aktuelle Entwässerungsplanung verfolgt die Ansätze der Variante 2 weiter: Das anfallende Regenwasser, sowohl aus dem ca. 25,4 ha großen Außengebiet als auch aus dem Erschließungsgebiet, wird gesondert gesammelt und über ein getrenntes Kanalsystem in den Welzgraben abgeleitet. Damit diese Ableitung der äußeren Erschließung schadlos erfolgen kann sind vor der Einleitung in das Grabensystem die Aufdimensionierung des bestehenden Regenwasserkanals auf DN 600 bis DN 800 und eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, aus welcher das Wasser nur gedrosselt in den Welzgraben abfließen kann.</p> <p>Das Oberflächenwasser, welches aus dem Außengebiet in Richtung des Erschließungsgebietes abfließt, wird entlang des Erschließungsgebietes unverändert in einem vorhandenen Graben auf der Südwestseite des Wirtschaftsweges ‚Im Falter‘ gesammelt und weitergeleitet. Das Profil dieses Graben soll im Rahmen einer Unterhaltungsmaßnahme so hergestellt werden, dass das Wasser auch bei Starkregenereignissen abgeleitet werden kann. Die Unterhaltung des Grabens kann weiterhin über den bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen.</p> <p>Zusätzlich wird zum Schutz vor Außengebietswasser im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den neuen privaten Baugrundstücken am südwestlichen Gebietsrandrand ein kleiner ‚Wall‘ mit ca. 30 cm Höhe hergestellt. Dieser ist bei den nachfolgenden Anpflanzungen und Grundstücksgestaltungen von den künftigen privaten Eigentümern zu berücksichtigen und zu erhalten: eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>
--	--	---

	<p>zung oberhalb des geplanten Baugebiets ebenfalls mit gedroselter Ableitung zum Talbach vorgesehen. Hier sollte geprüft werden, ob eine Bündelung der verschiedenen Maßnahmen möglich ist.</p> <p>Im Rahmen der Starkregenuntersuchung wurden für Extremereignisse auch kleinere Betroffenheiten innerhalb des Baugebietes ermittelt. Die Geländegestaltung und Bebauung im Rahmen der Erschließung ist so vorzunehmen, dass in diesen Bereichen keine Gefährdung mehr besteht.</p> <p>Im Hinblick auf die mit dem Klimawandel immer häufiger auftretenden Trockenphasen empfehlen wir dringend, zur Schonung der Wasserressourcen im Baugebiet auch Zisternen auf den Grundstücken zur Nutzung von Regenwasser - z.B. zur Gartenbewässerung - vorzusehen. Dies war in einem früheren Entwurf schon enthalten, wurde aber offensichtlich wieder verworfen.</p> <p>Im Zuge der Bearbeitung des AKPs wurde festgestellt, dass es für die Regenwasserableitung am Mühlweg zum Talbach keine Einleitungserlaubnis gibt. Da diese Einleitung durch die o.g. Konzeptionen zur Entwässerung des Baugebietes Falter und der Außengebiete verstärkt in Anspruch genommen wird empfiehlt es sich, mit der Entwässerungsplanung auch das Erlaubnisverfahren durchzuführen</p> <p><u>Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten:</u> In einer früheren Stellungnahme hatten wir bereits mitgeteilt, dass wir die Planung als sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung betrachten. Da sich der Planungsbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet und uns aktuell auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen in den betroffenen Flurstücken vorliegen, bestehen von Seiten des Grundwasser- und Bodenschutzes keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Seinerzeit wurde von unserer Seite auch bereits darauf hingewiesen, dass für die erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut "Boden" (Beeinträchtigung der vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung) ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen ist. Für die Erstellung einer Eingriffs-</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Eine entsprechende Vorgabe zur Herstellung einer Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisterne) ist in die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 8 aufgenommen worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Büro Bioplan ausgearbeitet und ist Gegenstand der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB. Er berücksichtigt und bewertet auch das Schutzgut ‚Boden‘.</p>
--	--	---

	<p>/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut "Boden" sind die Arbeitshilfen der Landesanstalt für Umwelt (Karlsruhe) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sowie „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ zu Grunde zu legen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Zu dem Vorhaben haben wir bereits im August 2018 Stellung genommen. Wir gingen damals davon aus, dass im Rahmen einer Lärmprognose die Lärmimmissionen auf das beabsichtigte Vorhaben untersucht werden. Eine solche Betrachtung wurde in vorliegenden Unterlagen noch nicht vorgefunden.</p> <p>Auch in der jetzt vorgelegten Planung rückt die Wohnbebauung unmittelbar an den Gewerbebetrieb XX Blumengeschäft heran. Aus Sicht des Immissionsschutzes können hieraus Konflikte entstehen. Ggf. kann die heranrückende Wohnbebauung auch dazu führen, dass sich der Betrieb hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, insbesondere zur Nachtzeit, einschränken muss. Da bisher auch keine qualitativen Aussagen zu den Belastungen des Immissionsschutzes getroffen wurden, halten wir im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Konfliktvermeidung nach wie vor die Erstellung einer Lärmprognose für erforderlich.</p> <p>Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes sollte unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands des Gewerbebetriebs und der Verkehrslärmbelastung durch die Calwer Straße erfolgen.</p> <p>Nachhaltige Mobilität: Gegen das vorgenannte Baugebietungsverfahren bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Auf Folgendes wird hingewiesen: Der Anschluss des Plangebietes erfolgt innerhalb OD. Die straßengesetzliche OD befindet sich etwa 33 m südwestlich der Gartenstraße. Ggf. sind die Vorgaben zum Anbauverbot Straßengesetz BW (StrG BW) an Landesstraßen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Zwischenzeitlich wurde vom Büro Koehler + Leutwein eine schalltechnische Untersuchung bearbeitet, die auch Gegenstand der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB sein wird. Untersucht wurden hier die Lärmbelastung des Calwer Straße / L 573 und des Bolzplatzes für das Plangebiet.</p> <p>Das Blumengeschäft in der Sebastianstraße wird aktuell nicht mehr betrieben und war daher nicht Gegenstand der Betrachtungen. Für den Bereich der Sebastianstraße liegt lediglich ein Straßen- und Bauflichtenplan vor. Geht man von der Einordnung im Flächennutzungsplan aus, liegt der betreffende Bereich in der Sebastianstraße in einer gemischten Baufläche. In allen Gebiets-typen der gemischten Baugebiete sind nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Verträglichkeit der angrenzenden Nutzungen ist daher anzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die südwestliche Ecke des Baufensters an der Calwer Straße mit ca. 36 m Abstand zur Gartenstraße befindet sich damit weitgehend innerhalb der in der Stellungnahme beschriebenen straßengesetzlichen OD. Damit ist kein Anbauverbot zum Fahrbahnrand der L 573 nach Straßengesetz zu beachten. Das Baufenster ist 10-11 m vom Fahrbahnrand der L 573 entfernt.</p>
--	---	--

	<p>Am Anschluss des Plangebietes an die L 573 sind die in der RAS 06 genannten Sichtfelder zu gewährleisten. Demnach sind die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.</p> <p>Laut RAS 06 sind Anlagen für den Fußgängerverkehr an angebauten Straßen überall erforderlich. Diese umfassen Anlagen für den Längs- und Querverkehr. Bei der Dimensionierung von straßenbegleitenden Gehwegen wird von einer üblichen Zusammensetzung der Fußgängerströme ausgegangen. Die Regelbreite des Seitenraumes ergibt sich aus den Anforderungen ausreichender Gehwegbreiten sowie der notwendigen Abstände:</p> <p>Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können. Zur Fahrbahn und zur Hauswand sind jeweils Abstände einzuhalten.</p> <p>Die Regelbreite eines Seitenraums (Gehweg) beträgt 2,50m. Es wird empfohlen das ergänzende Fußwegenetz zur Anbindung an den Ortskern mit Breiten von mindestens 2,50 m vorzusehen, um diese Verbindung auch für den Radverkehr öffnen zu können.</p> <p>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt: Im Bebauungsplan wird der Straßenquerschnitt von der Sebastianstraße kommend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen nach der StVO, hier Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Zeichen 325 StVO), obliegen der Entscheidung der Verkehrsbehörde. Durch die Aufnahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in einem Bebauungsplan, kann keine Verpflichtung der Verkehrsbehörde zur Anordnung entsprechender Verkehrszeichen abgeleitet werden.</p> <p>Gehweg: Im Bebauungsplan werden zwei Varianten abgewogen. Von Seiten Verkehrsbehörde wird der einseitige Gehweg mit einer Breite von 2,0 m bevorzugt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit der vorgesehenen Aufweitung am Knotenpunkt der L573 für eine Linksabbiegespur und Fußwegen ist bei der Einfahrt zum neuen Wohngebiet ausreichende Sichtfreiheit gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Mit Ausnahme der Stichstraßen und der Verbindung zur Sebastianstraße, die als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut werden sollen, ist entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet teilweise beidseitig, teilweise einseitig ein Gehweg vorgesehen. Zusammen mit den Fußwegen am Gebietsrand ist damit ein Durchqueren des Gebietes für Fußgänger möglich. In Abwägung verschiedener Belange (Kosten Erschließung, möglichst hoher Anteil der privaten Baugrundstücksflächen etc.) wurde von der Gemeinde für die straßenbegleitenden Gehwege eine Breite von 1,25 m gewählt. Dies bietet auch Raum für eine Person mit Stock / mit Kinderwagen / mit Rollstuhl (Platzbedarf 0,85 m / 1,00 m / 1,10 m). Ein Begegnen oder Nebeneinandergehen ist hier nicht möglich: hier müsste auf die Straße ausgewichen werden, was angesichts der Tatsache, dass es sich hier um Anliegerstraßen handelt, vertretbar ist. Die äußeren Randwege haben Breiten von 2,50-3,0 m. Die Gehwege an der Calwer Straße sind 2,0 m breit.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Mit Ausnahme der Stichstraßen und der Verbindung zur Sebastianstraße, die als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut werden sollen, ist entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet teilweise beidseitig, teilweise einseitig ein Gehweg vorgesehen. Zusammen mit den Fußwegen am Gebietsrand ist damit ein Durchqueren des</p>
--	--	--

	<p>Erfahrungsgemäß kommt es in Wohngebieten vermehrt zu Beschwerden, weil sich der Parkdruck der Bewohner und deren Besucher erhöht. Es wird daher empfohlen ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Durch den einseitigen Gehweg verbreitert sich die Fahrbahn, was ein einseitiges Parken zulassen würde.</p> <p>Kreisverkehr / Linksabbiegespur: Der derzeitige Standort der Ortstafel im Zuge der Calwer Straße (L 573) stimmt nicht mit den Vorgaben der VwV zur StVO zu Zeichen 310 (Ortstafel) überein. Die Ortstafel ist dort anzuordnen, wo eine geschlossene Bebauung vorliegt. Das heißt, wo die Grundstücke erschlossen werden und somit sich die Grundstückszufahrten befinden.</p> <p>Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer verkehrsrechtlichen Überprüfung die Ortstafel weit in Richtung Ortsmitte versetzt werden muss. Der Knotenpunkt Gartenstraße/Calwer Straße (L 573) / Zufahrt Neubaugebiet würde nach einer Versetzung der Ortstafel außerhalb geschlossener Ortschaft liegen. Nach Auffassung der Straßenverkehrsbehörde kann deshalb nicht auf die Herstellung einer Linksabbiegespur verzichtet werden (Anlage Linksabbiegespur nach RAL).</p> <p>Im Moment ist der Standort der Ortstafel Altbestand und wird vorerst belassen, sofern keine Überprüfung durch die Verkehrsbehörde erfolgen muss.</p> <p>Den Bauherren muss sich durchaus bewusst sein, dass am Ortseingangsbereich noch mit erhöhten Geschwindigkeiten zu rechnen ist. Bei Beschwerden wegen einzelner unvernünftiger Verkehrsteilnehmer, auch aus Lärmschutzgründen, sind keine verkehrlichen Einschränkungen möglich.</p> <p>Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Gebietes für Fußgänger möglich. In Abwägung verschiedener Belange (Kosten Erschließung, möglichst hoher Anteil der privaten Baugrundstücksflächen etc.) wurde von der Gemeinde für die straßenbegleitenden Gehwege eine Breite von 1,25 m gewählt. Dies bietet auch Raum für eine Person mit Stock / mit Kinderwagen / mit Rollstuhl (Platzbedarf 0,85 m / 1,00 m / 1,10 m). Ein Begegnen oder Nebeneinandergehen ist hier jedoch nicht möglich: im Begegnungsfall müsste auf die Straße ausgewichen werden, was angesichts der Tatsache, dass es sich hier um Anliegerstraßen handelt, vertretbar ist. Die äußeren Randwege haben Breiten von 2,50-3,0 m. Die Gehwege an der Calwer Straße sind 2,0 m breit.</p> <p>Berücksichtigung. Am Knotenpunkt Gartenstraße/Calwer Straße (L 573) / Zufahrt Neubaugebiet wird eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in das Plangebiet vorgesehen. Zudem ist eine weitere Querungshilfe ortseinwärts geplant. Dies bewirkt auch eine Geschwindigkeitsreduzierung der von außen kommenden Fahrzeuge.</p> <p>Hinsichtlich der in der Stellungnahme thematisierten Frage der Ortstafel, die ja nicht gleichzusetzen ist mit der straßenrechtlichen OD, wird auf die o.a. Stellungnahme de Fachamtes ‚Nachhaltige Mobilität‘ verwiesen: demnach liegt das Plangebiet innerhalb der OD.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

	<p>Landwirtschaftsamt: Die Gemeinde Neuhausen plant das bestehende Wohngebiet „Falter“ im südlichen Bereich zu erweitern. Das Plangebiet umfasst ca. 0,67 ha Fläche und wird vorwiegend als Ackerland genutzt. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich hierbei um Böden der Vorrangfläche Stufe II, welche als besonders landbauwürdig eingestuft werden. Diese Flächen sollten der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorbehalten bleiben. Aufgrund der Abrundung des bereits bestehenden Wohngebiets und der geringen Flächeninanspruchnahme, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, da agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Es sind dafür die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach § 15 Abs. 6 BNatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist. Gerne unterstützen wir bei der Suche von Flurstücken und der Entscheidung von Maßnahmen.</p> <p>Behindertenbeauftragte: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Gerne möchte ich jedoch folgende Anregung geben:</p> <p>Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum Aus der Begründung geht hervor, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des geplanten Wohnbaugebietes „Falter“ im Ortsteil Neuhausen handelt. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass die Mieten von neu gebauten barrierefreien Wohnungen und/oder Bauplätze für Menschen mit Behinderung, Familien mit einem behinderten Kind bzw. einem</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsdefizit soll im wesentlichen durch die im Ökokonto vorhandenen Ökopunkte ausgeglichen werden. Das heißt es werden Maßnahmen zugeordnet, die bereits vorgenommen wurden, so dass keine neuen landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich beansprucht werden müssen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist im zentralen Bereich eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich, so dass sich diese Grundstücke – auch mit den vorgesehenen Zuschnitten für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die dann auch mit Aufzugsanlagen ausgestattet sein würden, eignen.</p>
--	--	---

	<p>pflegebedürftigen Angehörigen sowie für ältere Menschen oftmals nicht finanzierbar sind. Die Entwicklung hin zu neuem Wohnbauland sollte daher auch zum Ziel haben, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.</p> <p>Schaffung durchgängiger, barrierefreier Wegeketten – DIN 18040-3 Diese Norm beschäftigt sich mit: Bewegungsflächen, gesicherten Überquerungsstellen, nutzbaren Gehwegbreiten, Sicherheitsräumen, stufenlosen Bedienelementen, Orientierungshilfen, Kontrasten, Leuchtdichten, Leuchtdichtekontrasten. Bei den angedachten Maßnahmen im Verkehrsraum sollte grundsätzlich auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. Barrierefreie Geh- und Radwege sowie Querungsmöglichkeiten erhöhen die Verkehrssicherheit von Menschen mit Behinderung, älteren Menschen sowie Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen. Generell empfiehlt es sich, durchgängig barrierefrei nutzbare Wegeketten vorzusehen.</p> <p>Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr Abschließend wir darauf hingewiesen, dass § 7 des Landes-Behindertengleichstellungsgesetzes (L-BGG) Baden-Württemberg die Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr fordert. Zur Sicherstellung, dass alle neu errichteten Bereiche im geplanten Baugebiet barrierefrei zugänglich und nutzbar sind, empfiehlt es sich, Barrierefreiheit von Anfang an in den Entwurf zu integrieren. Dadurch können teure Umgestaltungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden. Nicht nur ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, sondern auch Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen profitieren von einer barrierefrei gestalteten Umwelt.</p> <p>Sollten ebenfalls ein Spielplatz innerhalb des Gebietes geplant sein bitte ich Sie, bei der Gestaltung der Spielfläche mit Spielgeräten insbesondere auch an Kinder mit Behinderung zu denken, so dass die Möglichkeit zum gemeinsamen Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung besteht. Ein barrierefreier</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung der Erschließungsstraßen.</p> <p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung der Erschließungsstraßen.</p> <p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung der Erschließungsstraßen. Im Zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.</p>
--	--	--

	<p>Zugang zu den Spielgeräten ermöglicht zudem Eltern mit Behinderung den Besuch des Spielplatzes mit ihren Kindern. Um ein Spiel- und Bewegungsangebot für alle im Wohngebiet lebenden Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, könnte der Spielplatz beispielsweise auch um einen inklusiven Bewegungsparcours/inklusive Bewegungsgeräte bereichert werden. Solche Gemeinschaftsorte haben einen hohen Aufforderungscharakter für Bewegung und Spaß und ermöglichen vielseitige Begegnungen innerhalb des Wohngebietes.</p> <p>Bei der Realisierung öffentlicher Parkflächen sollten ausreichend Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung vorgesehen werden.</p> <p>Vermessung- und Flurneuordnung: <u>Flurneuordnung:</u> Im Planungsbereich befindet sich kein vorhandenes und kein geplantes Flurneuordnungsverfahren. Die Belange der Flurbereinigungsbehörde sind nicht berührt.</p> <p><u>Vermessung:</u> Aus Sicht des Vermessungsamtes bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung der Erschließungsstraßen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>LRA Enzkreis Amt für Abfallwirtschaft 12.08.2022</p>	<p>Gegen den vorgenannten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Da die Sammlung von Abfällen im Enzkreis überwiegend mittels Seitenladerfahrzeugen erfolgt, ist auf ausreichend Flächen zur Bereitstellung von Sammelbehältern am Straßenrand bzw. auf Gehwegen in den Straßenbereichen zu achten. Nach der Aktuellen Darstellung in der Präsentation ist eine Einfahrt des Müllsammelfahrzeugs in die Sackgassen nicht möglich. Die Mülleimer müssten somit von den Anwohnern zur Ringstraße verbracht werden. Sollte ggf. die Einfahrt von Müllfahrzeugen zu Leerungstätigkeiten in die Sackgassen gewünscht werden, müssen die Wendehämmer am Ende der Sackgassen so dimensioniert sein, dass ein dreiachsiger LKW (Müllsammelfahrzeug) wenden kann. Eine entsprechende Beschilderung mit einem absoluten Halteverbot (Zeichen 283) darf nicht vergessen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Für die längeren Stichstraßen im östlichen Bereich des Plangebietes, wird im Bereich der Einmündung ein Aufstellplatz vorgesehen, an den die Müllbehälter am Abholtag bereit gestellt werden. Auch bei den kürzeren Stichen im westlichen Bereich müssten die Bewohner die Müllbehälter am Abholtag an die Hauptschließungsstraße stellen. Da hier jedoch nur jeweils zwei Grundstücke / Gebäude angebunden sind, wird die Ausweisung eines gesonderten Aufstellplatzes für verzichtbar angesehen. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit einer möglichst optimalen Nutzung der Fläche für Bauland wurde auf die Ausbildung von Wendehämmern für ein dreiachsiges</p>

	<p>Weiterhin behält sich das Amt für Abfallwirtschaft vor, bei Problemen im Rahmen der Abfuhr (z.B. Probleme mit parkenden Fahrzeugen) eine Straßenseite für die Bereitstellung zur Abfuhr der Müllbehältnisse festzulegen.</p> <p>In der Präsentation wurde u.a. angegeben, dass auch Mehrfamilienhäuser bei hoher Nachfrage geschaffen werden könnten. Hier hat sich in anderen Baugebieten bewährt, wenn an diesen Örtlichkeiten Müllbehälterstandplätze eingerichtet werden.</p> <p>Hinweisen wollen wir noch darauf, dass bezüglich des durch die Bautätigkeit zu erwartenden Anfalls von Erdaushub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“ § 3 Abs. 3 S. 2 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).</p>	<p>Müllsammelfahrzeug verzichtet. Der deutlich überwiegende Anteil der Baugrundstücke liegen an den beiden Erschließungsringen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Landratsamt Enzkreis Bildung und Sport 27.07.2022	In dem Bereich des Bebauungsplans ist lediglich ein Kindergarten vorgesehen. Da wir als Landratsamt nicht für Kindergärten zuständig sind, sind wir als Amt für Bildung und Sport von diesem Verfahren nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Enzkreis Veterinär- und Gesundheitsamt 27.07.2022	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.
LNV 10.08.2022	<p>Zunächst möchten wir auf unsere Stellungnahme v. 17.09.2018 und die dort vorgebrachten Bedenken und Anregungen verweisen, soweit sie noch nicht Eingang in den weiteren Entwurf gefunden haben.</p> <p>Auffällig ist, dass weiterhin die gesamte Fläche mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden soll, was aber angesichts des Klimawandels und des hohen Flächenverbrauchs nicht mehr darstellbar ist.</p> <p>Wir vertreten die Auffassung, dass die Wohnraumbeschaffung effektiver dadurch erreicht werden kann, wenn die zur Verfügung stehende Fläche kompakter, nämlich nicht nur mit freistehenden Einfamilienhäusern, sondern auch mit Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden würde. So würden insgesamt mehr Interessenten / Familien zum Zuge kommen. Es werden – und davon sind wir überzeugt – auch Menschen, junge wie ältere, bereit sein, in Mehrfamilienhäusern zu wohnen. Auf diese Weise könnte der hohe Flächenverbrauch,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Stellungnahme ist unter Punkt A der Abwägungssynopse / Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewogen.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist im zentralen Bereich (Teilbereich 2) eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich, so dass sich diese Grundstücke – auch mit den vorgesehenen Zuschnitten für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen und dafür vorgesehen sind. In den übrigen Bereichen (Teilbereich 1) sind 2 Vollgeschosse mit entsprechenden Trauf- und Wandhöhen möglich, so dass auch hier ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen durchaus vorstellbar ist. Weiterhin ist anzumerken, dass die vorgesehenen 67 Grundstücke in Teilbereich 2 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 423 qm eine kompakte Bebauung vorsehen.</p>

	<p>die Versiegelung pro Wohneinheit sowie der Verlust an wertvollem Ackerboden reduziert werden. Dies wäre auch eher im Sinne des § 1a (1) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Wir erwarten (und erhoffen uns), auch im Hinblick auf die zunehmende Energie- und Klimakrise mit entsprechendem Kostendruck, mittelfristig einen Trend zur Reduzierung des pro Kopf Flächenverbrauchs beim Wohnen.</p> <p>Ein Blick auf die Karte der Ortslage zeigt, dass insbesondere westlich des geplanten Baugebiets noch zahlreiche unbebaute Wohnbaugrundstücke liegen. Wir erwarten daher, dass diese immer wieder zu beobachtende Grundstücksbevorratung („Enkelgrundstücke“) durch die nun geplante Satzung ausgeschlossen wird! Diese sollte z.B. eine Bauverpflichtung enthalten, wonach spätestens zwei Jahre nach der Erschließung gebaut werden muss, ansonsten fällt das Grundstück zum Kaufpreis an die Gemeinde zurück. Nach spätestens weiteren zwei Jahren muss das Haus auch bewohnt werden, ansonsten sind z.B. Sanktionen aufzuerlegen.</p> <p>Erschließung / Verkehrsanbindung / Entwässerung / Klimaschutz</p> <p>Für die Erschließung sind u.a. zwei Ringstraßen mit einem Ausbauquerschnitt RQ1 mit insgesamt 8 m Breite an versiegelter Fläche geplant. Hierbei sollen 2 x 3 m auf die Fahrbahn und 2 m auf einen Gehweg entfallen. Dieser geplanten Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraums möchten wir als nicht mehr zeitgemäß widersprechen. Wir regen hier eine Rücknahme/ Umverteilung des bisher geplanten Verkehrsraums für Autos zugunsten des Geh- und Fahrradverkehrs sowie die Nutzbarmachung des Verkehrsraums als Spielfläche für Kinder an!</p> <p>Wir begrüßen die vorgesehenen zusätzlichen fußläufigen Anbindungen an den Ortskern und fordern auch hier eine entsprechend gut nutzbare Anbindung für Fahrradverkehre.</p> <p>Des Weiteren vermissen wir die in der Präsentation angekündigte Durchgrünung des Baugebietes im vorgelegten Entwurf. Der bisher vorgesehene Grünstreifen entlang der Calwer Straße entspricht nicht diesen Anforderungen. Unter Durchgrünung assoziieren wir z.B. Straßenbäume mit kurzem Pflanzab-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zuteilung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eine freiwillige Umlegung. Über die Modalitäten der Umlegungsvereinbarung – darunter auch eine potenzielle Bauverpflichtung – entscheidet der Gemeinderat im Zuge des Umlegungsverfahrens. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach Beratung im Gemeinderat über die Ausgestaltung des Straßenraums sind, entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet teilweise beidseitig, teilweise einseitig Gehwege mit 1,25 m Breite vorgesehen; die Fahrbahnbreite beträgt hier 6,0 m. Bei den der Stichstraßen und der Verbindung zur Sebastianstraße, die als gemischte Verkehrsflächen ausgebaut werden sollen, beträgt die Fahrbahnbreite 5,50 m / 5,30 m. Damit wurde die versiegelte Verkehrsfläche auf ein möglichst geringes Maß – auch zugunsten der dann verfügbaren Baugrundstücksflächen reduziert. Die äußeren Randwege haben Breiten von 2,50-3,0 m und können damit auch für den Radverkehr genutzt werden.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Im grünordnerischen Konzept wurde der Schwerpunkt auf die Eingrünung des Gebiets an den Rändern zur freien Landschaft und zur Calwer Straße gelegt. Auf die Festsetzung von Straßenbäumen, die für einen sicheren Erhalt ja auch eine bestimmte Pflanzfläche benötigen und zu bewäs-</p>
--	---	--

	<p>stand (≤ 10 m), die im Zuge der zunehmenden Hitzetage nennenswerten Schatten spenden und dadurch die Aufheizung der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen vermindern.</p> <p>Die Einbeziehung der privaten Gartenflächen als Durchgrünung ist vor diesem Hintergrund nicht geeignet, da i.d.R. der Einfluss der Gemeinde auf die tatsächliche Bepflanzung der privaten Grundstücke begrenzt ist bzw. in der Vergangenheit erfahrungsgemäß entweder nicht überprüft oder nicht mit Nachdruck eingefordert wurde.</p> <p>Wir sind auch der Ansicht, dass die Regenrückhaltung und Wiederverwendung des Niederschlagswassers im neuen Baugebiet stattfinden muss und nicht durch Ausdimensionierung des Kanals und den Bau eines Regenrückhaltebeckens überwiegend auf andere, in Fließrichtung abwärts liegenden (Gemeinde-) Flächen abgewickelt werden sollte.</p> <p>Neben gemeinsam genutzten und begrünten Retentionssystemen im Gebiet kommen hier z.B. auch grundstücksbezogene Maßnahmen in Frage. Hier gibt es mittlerweile unterschiedliche technische Lösungen z.B. mit Systemen einer Regenrückhaltung und Speicherung auf begrünten Flachdächern der Gebäude in Verbindung mit Zisternen in Rigolenbauweise im Boden. Diese bieten, neben der Nutzung als Brauch- und Gießwasser sowie Regenrückhaltung mit und ohne Versickerung, durch ihre Verdunstungsleistung auch kleinklimatische Vorteile für das Baugebiet selbst. Eine Abwicklung der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück selbst spart der Gemeinde und somit der Allgemeinheit die Kosten für die sonst erforderliche Kanal-Auf-Dimensionierung sowie den Bau und die Unterhaltung eines Rückhaltebeckens. Die Nutzung des Gartens wird durch das erdeingebaute Rigolensystem nicht eingeschränkt! Außerdem: nach den Erfahrungen aus dem letzten Sommer mit den Überflutungen in der Eifel halten wir es auch für ethisch nicht vertretbar, Niederschläge von vorneherein ungedrosselt abzuleiten und das Problem somit an die nächsten Nachbarn in Fließrichtung abzugeben.</p> <p>Der in der Präsentation angedachten Verrechnung von <u>unterirdischen</u> Bereichen eines RÜB für den ökologischen Ausgleich kann nur unter bestimmten baulichen Voraussetzungen des Beckens und dann auch nur für die Schutzgüter Boden und</p>	<p>ern sind, wurde auch zugunsten der dann verfügbaren Baugrundstücksflächen sowie der Herstellungs- und Pflegekosten verzichtet. Aufgrund der vorgesehenen Baustruktur sorgt die Begrünung der privaten Grundstücksflächen für eine ausreichende Durchgrünung und wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen / Pflanzgebote gesichert. Zudem ist bzgl. der inneren Durchgrünung auch die im zentralen Bereich geplante Grünfläche für einen Spielplatz zu nennen oder auch die öffentliche Grünfläche nördlich des Weges im Osten des Plangebietes.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Nach Prüfung verschiedener Varianten zur Behandlung des Niederschlagswassers hat sich der Gemeinderat für die Anlage eines externen Retentionsbeckens (offenes Erdbecken) entschieden, von dem aus das Niederschlagswasser gedrosselt in den Welzgraben abgegeben wird. Die Ableitung des Regenwassers vom Baugebiet in das Retentionsbecken erfolgt durch den bestehenden Regenwasserkanal, der in diesem Zuge aufdimensioniert wird. Weiterhin werden Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) auf den privaten Grundstücken festgesetzt.</p>
--	--	---

	<p>Wasser zugestimmt werden. z.B., wenn hier sauberes Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und so dem Naturkreislauf vor Ort wieder zur Verfügung stehen kann.</p> <p>Wir legen besonderen Wert auf die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimakrisenfolgenanpassung. Jede weitere Bebauung muss künftig klimaneutral entwickelt werden. Klimaneutralität soll laut Landesregierung 2040 erreicht werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die CO₂-Emissionen beurteilen zu können, ist eine CO₂-Bilanz zu erstellen. In diese Bilanz sind einerseits die vorhandenen Grünstrukturen mit ihrer CO₂-Bindungsfähigkeit und andererseits die zu versiegelten Flächen, die diese Wirkung nicht mehr aufweisen, einzubeziehen. Ein Ausgleich im Falle eines Defizites ist nachzuweisen.</p> <p>Wir regen an, dass die Wärmeversorgung und der Energiebedarf des Gebiets bei der Aufstellung des Bebauungsplans gleich mitbedacht werden, um den kommenden Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Wir fordern daher eine entsprechende Überarbeitung des BP-Entwurfs zu den oben aufgeführten Punkten.</p> <p>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</p> <p>Durch den Verlust von zum Teil extensiv gepflegten Streuobstwiesenflächen mit vielfältigen Lebensraumfunktionen sowie Garten- und Ackerflächen ist eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p> <p>Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist als hoch einzustufen, da es zu einer Versiegelung von Flächen mit teilweise hoher Puffer- und Filterfunktion kommt.</p> <p>Wir halten deshalb eine Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmenberechnung in Ökopunkten nach der Ökoverordnung inkl. Schutzgut Boden für zwingend erforderlich. Das heißt, dass für die Eingriffe in die derzeit vorhandenen Biotope und Bodenfunktionen ausreichend viele, möglichst gleichartige Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches etwa durch Aufwertung vorhandener Biotopflächen vorzusehen sind. Nur auf diese Weise kann die Beeinträchtigung der Naturgüter durch den Bebauungsplan abgemildert werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Eine CO₂- Bilanz wird im Bebauungsplan nicht erstellt, da diese ja auch abhängt von der tatsächlichen Bebauung.</p> <p>Ökologische und energetische Belange wurden durch entsprechende Fachplanungen bearbeitet und sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen (z.B. Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung, Entwässerungskonzeption mit Rückhaltung/Zisternen).</p> <p>Energetische Belange sind im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung mit Blick auf das Gebäudeenergiegesetz umzusetzen.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Büro Bioplan ausgearbeitet und ist Gegenstand der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB. Er berücksichtigt und bewertet auch das Schutzgut ‚Boden‘.</p> <p>Das durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsdefizit soll im wesentlichen durch die im Ökokonto vorhandenen Ökopunkte ausgeglichen werden. Das heißt es werden Maßnahmen zugeordnet, die bereits vorgenommen wurden, so dass keine neuen landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich beansprucht werden müssen.</p>
--	---	--

	<p>Wie aus den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu entnehmen ist, wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden erstellt. Diese Unterlagen liegen bisher nicht vor. Kompensationsmaßnahmen sind demnach erforderlich.</p> <p>Nur auf diese Weise kann die Beeinträchtigung der Naturgüter durch den Bebauungsplan abgemildert werden. Künftig dürfen keine weiteren wertvollen Böden mehr in Anspruch genommen werden.</p> <p>Zwingend erforderlich ist die Benennung der verantwortlichen Stellen, die für die Umsetzung und Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verantwortlich sind. Die Pflegedauer dieser neu geschaffenen Anlagen ist im Bebauungsplan einzeln festzusetzen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zugunsten der drei entfallenden Goldammerreviere vorgeschlagenen Maßnahmen und deren Umsetzungszeitpunkt werden von uns begrüßt (u. a. Anlage von drei Niederheckenabschnitten mit Saumstrukturen).</p> <p>Auch die CEF-Maßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter als Ersatz für den Verlust von geeigneten Gebäudenischen in Gartenhütten und von geeigneten Baumhöhlen samt dreijährigem Monitoring finden unsere Zustimmung.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen. Vor Abriss oder Baumfällung sind potenzielle Quartierstrukturen daher auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Die weiteren, in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Schutz der Fledermäuse vorgeschlagenen Maßnahmen sind für uns ok.</p> <p>Der genaue Ort der aufzuhängenden 18 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und von 5 Fledermauskästen sowie die Anpflanzung von in drei Abschnitten aufgeteilten Niederhecke mit Saumstrukturen als Ausgleich für drei Goldammerreviere sind</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</p> <p>Maßnahmen zum Artenschutz wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen (bei Maßnahmen im Plangebiet) und in die Hinweise (bei Maßnahmen außerhalb des Plangebiet) des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Hecke für die Goldammer soll auf dem gemeindeeigenen Grundstück, am Rand des angrenzenden Bolzplatzes angelegt werden. Die Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sollen im Bereich des Kindergartens und auf dem Friedhof angebracht werden.</p>
--	--	---

	<p>in den Planungsrechtlichen Festsetzungen näher zu bestimmen.</p> <p>Ökologische Festsetzungen Inhaltlich wünschen wir uns für die einzelnen Schutzgüter in diesem Verfahren ökologische Festsetzungen, die die Eingriffsfolgen minimieren, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege sowie Begrünung aller nichtüberbauten Flächen, • verschiedene Pflanzgebote, wie die Verpflichtung, neue Bäume auf den Grundstücken zu pflanzen (mindestens ein Baum pro Grundstück und pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche; ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach vorgegebener Pflanzliste und in angemessener Größe), • Verwendung blühender Hecken oder bepflanzten Zäunen für die Ein- und Durchgrünung der einzelnen Grundstücke gemäß Pflanzliste (Ausschluss der Pflanzung von Thujas u.ä. sowie von unbegrüntem Steinwällen oder Betonwänden), • Beschränkung der Außenbeleuchtung (Beleuchtung der öffentlichen Straßen und auf den Grundstücken) auf ein Minimum; Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Lampengehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigt sowie von UV-freien Leuchtmitteln wie z.B. LED-Lampen mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder Natriumdampf-Hochdrucklampen. Bei den an die freie Landschaft zugewandten Fassaden, insbesondere jenen Richtung FFH-Gebiet, ist eine flächige Beleuchtung auszuschließen, • Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. Dachbegrünung bei flachen und flach geneigten Dächern, Rankhilfen für größere Fassadenflächen, Carports und Müllstationen, • Eine Pflicht für die Sammlung / Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen und Verwendung für die Toilettenspülung und / oder die Gartenbewässerung, • Eine Pflicht zur Ausstattung der Stellplätze mit Leerrohren oder Ladestationen für Elektroautos, 	<p>Teilweise Berücksichtigung. Die angesprochenen Themen sind teilweise in den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3 • Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5 • Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5.4 • Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 6.3 • Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5.5 • Örtliche Bauvorschriften Ziffer 8 • Keine Berücksichtigung
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken, damit sie nicht zur Falle für Kleintiere werden. Verwendung engstrebiger Gullydeckel, • Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen. (s. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung) und • Aufforderung zum freiwilligen Anbringen und Unterhalten von Nistkästen für Vögel und Fledermäusen an den Gebäuden und in den zu pflanzenden Bäumen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Berücksichtigung • Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 6.4 • Teilweise Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz: Hinweise Ziffer 4.1
Stadt Bad Liebenzell 12.08.2022	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Pforzheim 08.08.2022	Aus polizeilicher Sicht haben wir generell keine Einwände. Die Ausweisung des Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich wird angeraten. Bezüglich der Zufahrt von der L 573 aus, halten wir die Variante Linksabbieger für zweckmäßig und vertretbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einmündung noch innerhalb geschlossener Ortschaft befindet.	Kenntnisnahme / Berücksichtigung. An der Einmündung zur Calwer Straße soll eine Linksabbiegespur eingerichtet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der OD. Dies wird auch durch die o.a. Stellungnahme des Fachamtes ‚Nachhaltige Mobilität‘ / LRA Enzkreis bestätigt.
RP K`he – Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 10.08.2022	Das Areal des Bebauungsplans befindet sich an der Landesstraße L 573 (Calwer Straße). Dieser Streckenabschnitt unterteilt sich beginnend ab dem Flurstück der Nummer 261 bis hin zur Nummer 403/1 in den Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt und ab der Nummer 404 bis zum Flurstück 406 in den Verknüpfungsbereich. Für die Grundstücke entlang des Erschließungsbereichs gelten keine Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG, wohingegen die Flurstücke 404 und 406 von diesen betroffen sind. Hier gilt, dass 20 m gemessen ab dem Fahrbahnrand keine Hochbauten jeglicher Form errichtet werden dürfen (Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 StrG.). In einem Abstand von 40 m gemessen ab dem Fahrbahnrand sind keine Bauvorhaben zulässig, durch die von einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgegangen werden kann (Anbaubeschränkungszone nach § 22 Abs. 2 StrG). Soweit dies nicht ohnehin im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt ist, ist die Anbauverbotszone im zeichnerischen Planteil entsprechend kenntlich zu machen, wie auch im textlichen Teil aufzuführen.	Keine Berücksichtigung. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Enzkreis ‚Nachhaltige Mobilität‘ erfolgt der Anschluss des Plangebietes innerhalb der straßengesetzlichen OD, die sich etwa 33 m südwestlich der Gartenstraße befindet. Somit befindet sich auch die südwestliche Ecke des Baufensters an der Calwer Straße mit ca. 36 m Abstand zur Gartenstraße weitgehend innerhalb der straßengesetzlichen OD. Ein Anbauverbot gem. § 22 (1) Nr. 1 Straßengesetz (20 m zum Fahrbahnrand der L 573) ist demnach nicht zu beachten. Das Baufenster ist im betreffenden Bereich 10-11 m vom Fahrbahnrand der L 573 entfernt. Zu betonen ist, dass keine direkte Erschließung der künftigen Baugrundstücke von der L 573 erfolgt – in diesem Punkt wären die Vorgaben des § 22(1) Nr. 2 Straßengesetz berücksichtigt.

	<p>Weiterhin kann dem Bebauungsplan aus verkehrstechnischer Sicht unter der Bedingung zugestimmt werden, dass bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die L 573 (Calwer Straße) die Variante „Linksabbiegespur“ weiterverfolgt wird. Sämtliche baulichen Änderungen im Zuge der L 573 sind in den Einzugsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, um das hierfür erforderliche Baurecht zu erlangen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die freizuhaltenden Sichtfelder mit darzustellen.</p> <p>Die weitere Straßenplanung im Zuge der L 573 ist nach der RAST 06 aufzustellen, mit dem Referat 45 SG Verkehrstechnik frühzeitig abzustimmen und diesem zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der entstehenden Mehrflächen ist für den Bau der Linksabbiegespur eine Ablösevereinbarung durch das Referat 42 mit der Gemeinde Neuhausen aufzustellen.</p> <p>Der Variante Kreisverkehr kann bei der hier vorliegenden Ortsrandlage aufgrund der unzureichenden Erkennbarkeit von Mikrokreisverkehren nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Berücksichtigung. An der Einmündung zur Calwer Straße wird eine Linksabbiegespur eingerichtet. Eine entsprechende Planung der Kirn-Ingenieure ist in der Plandarstellung unterlegt. Der betreffende Bereich, in dem Umbaumaßnahmen an der L 573 erforderlich werden, ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</p>
RV Nordschwarzwald 09.08.2022	<p>Im Regionalplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden nachrichtlich „Siedlung Planung“ dargestellt und im südlichen Bereich nichts festgelegt. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 30.03.2022 hinsichtlich des Wohnbauflächennachweises.</p> <p>Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
RP Karlsruhe – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 27.07.2022	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Handwerkskammer K'he 26.07.2022	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH 08.08.2022	<p>Wir können gerne berechnen, ob ein Ausbau mit FTTH möglich ist. Dazu benötigte ich aber noch Angaben bezüglich der WE und der benötigten Hausanschlüsse. Für eine Rückmeldung wäre ich Ihnen dankbar.</p> <p>Anbei unsere Stellungnahme: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Erschließung des Plangebietes.</p> <p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. Erschließung des Plangebietes.</p>

	<p>Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlage wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe T-NL-SW-PTI-31-Neubaugebiete@telekom.de</p>	
--	---	--

<p>Gde. Tiefenbronn ZV Abwasserbeseitigung Biet 18.08.022</p>	<p>Der Zweckverband „Abwasserbeseitigung Biet“ hat die Unterlagen zur Überprüfung an das Ingenieurbüro Klinger und Partner zur Überprüfung gerade auch im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung gegeben.</p> <p>Hierbei haben wir folgende Rückmeldung erhalten: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt das Baugebiet Falter von einer ursprünglich geplanten Fläche von 3,6 ha um 1,1 ha auf 4,7 ha zu vergrößern. Das gesamte Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. In der bis 31.12.2023 geltende Schmutzfrachtberechnung wurde das bestehende Wohngebiet in Neuhausen mit 50 % Befestigung angesetzt. Diese Bebauungsdichte im bestehenden Wohngebiet in Neuhausen ist noch nicht erreicht. Deshalb sehen wir in der Schmutzfrachtberechnung einen Puffer, der die Erhöhung des Erweiterungsgebietes um 1,1 ha im Trennsystem zulässt. Diese Stellungnahme haben wir mit Herrn Krautter vom Landratsamt Enzkreis telefonisch vorab abgestimmt.</p> <p>Die neue Schmutzfrachtberechnung kann nach Fertigstellung der gewässerökologischen Untersuchung und Festlegung der Anforderungen an das Gewässer voraussichtlich Anfang 2023 weiterbearbeitet werden.</p> <p>Eine Stellungnahme für die Kläranlage ist nach Rücksprache mit Herrn Krautter vom Landratsamt Enzkreis für die Vergrößerung des Baugebietes Falter nicht notwendig.</p> <p>Wir hoffen wir konnten Ihnen mit dieser Formulierung der Stellungnahme weiterhelfen, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Parallel zur Bebauungsplanung wurde das Entwässerungskonzept von Kirn-Ingenieure in Abstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis bearbeitet. Es ist in Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p>
---	---	--

Anregungen aus der Öffentlichkeit 2021 / 2022:

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Öffentlichkeit B1 08.09.2021</p>	<p>Unabhängig davon, dass unsere Familie ein Grundstück in diesem Gebiet hat, stellen sich für mich doch einige Fragen zu dem beigefügten Bebauungsplan. Es ist für mich auch etwas unverständlich, dass der Bebauungsplan, der auf den 06.12.19 datiert ist, bisher der Öffentlichkeit noch nicht vorgestellt wurde. Zumal die Gemeinde ein freiwilliges Umlegungsverfahren anstrebt, das aber die Mitwirkung der Eigentümer voraussetzt.</p> <p>Wie in anderen Neubaugebiet wird auch hier versucht, den Verkehr aus dem Gebiet herauszuhalten und über die bereits jetzt schon stark belasteten „Hauptstraßen“ im Ort zu führen. Ein Ausbau der bereits bestehenden Straße/Weg „Im Falter“ würde auch den Verkehr des Gebiets „Birkenäcker / Baschäcker“ an die L573 ableiten, ohne das neue Baugebiet zu belasten. Dadurch wäre auch die spätere Erschließung weitere Flächen beim Bolzplatz möglich, was jetzt durch das Grundstück 53 für immer zunichte gemacht wird. Evtl. ergibt sich auch dadurch eine bessere Ausnutzung durch Bauplätze.</p> <p>Was ist unter „privaten Grünflächen“ zu verstehen? Sind diese Flächen von den Erschließungskosten ausgenommen? Werden diese Flächen in der Zuteilungsrate von 55 % berücksichtigt?</p> <p>Weshalb sind 27 Parkplätze in diesem Gebiet ausgewiesen? Ich nehme an für den Kindergarten. Falls dem so ist, stellt sich ebenfalls die Frage nach den Erschließungskosten und des Flächenabzugs. Auch würde dadurch unnötig Verkehr in das Baugebiet und die Sebastianstr. geführt.</p> <p>Wie ist die Nutzung der ausgewiesenen Plätze 22 + 23?</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist zu unterscheiden zwischen dem formellen Bebauungsplan-Verfahren und dem Verfahren und den Gesprächen mit Eigentümern, die im Zuge der freiwilligen Umlegung geführt werden. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde die Öffentlichkeit erstmals 2018 frühzeitig beteiligt. Der damalige Planstand wurde grundlegend überarbeitet, so dass mit Planstand Juli 2022 eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die klassifizierte L 573 und vermeidet damit eine Mehrbelastung der vorhandenen Wohngebiete. Mit dem in der Stellungnahme vorgeschlagenen Ausbau des Weges ‚Im Falter‘ würde die die Sebastianstraße und dort angrenzende Wohngebiete durch Fremdverkehr, der die Abkürzung von der Pforzheimer zur Calwer Straße nutzen würde, sehr viel stärker belastet. Weiterhin ist anzumerken, dass eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche zunächst im Flächennutzungsplan mit Nachweis des Bedarfs vorbereitet werden müsste.</p> <p>Kenntnisnahme. Dieser Punkt ist im Zuge des Umlegungsverfahrens zu klären und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung. Mit der oben bereits erwähnten grundlegenden Überarbeitung wurden die im Bereich des Kindergartens vorgesehenen Stellplätze auf 11 Stellplätze reduziert. Sie werden vor allem an den Bring- und Abholzeiten von den Eltern frequentiert werden, im übrigen stehen sie als öffentliche Stellplätze auch den Anwohnern und deren Besuchern (z.B. am Wochenende) zur Verfügung.</p> <p>Keine weitere Berücksichtigung. Genaue Grundstückszuschnitte etc. sind Themen des Umlegungsverfahrens. Zudem wird auf die inzwischen überarbeiteten Planstand verwiesen.</p>

<p>Öffentlichkeit B2 19.04.2022</p>	<p>Ich stehe mit Frau Valentin / Frau Berner von der Projektsteuerung Fa. KBB sowie dessen Beplanung / Eigentümerzuteilung bzgl. Baugebiet „Falter“ schon seit mehr als einem Jahr im regen Austausch.</p> <p>Leider konnte ich aufgrund der C19 Restriktionen am 29.03.22 nicht persönlich an der öffentlichen Gemeinderatssitzung teilnehmen, bei welcher u.a. das neue Baugebiet „Falter“ thematisiert und ausführlich über dessen Projektstand berichtet wurde. Mit Herrn Joachim Lutz vom Hauptamt stehe ich hierzu bereits ebenso in regem Austausch.</p> <p>Hierbei geht es im Wesentlichen darum und um die dringende Bitte, ob bei dem geplanten Baugebiet „Falter“ ein notwendiger Lärmschutzwall analog dessen (Lauwiesen Schellbronn, Ortseinfahrt links v. Neuhausen installiert wird. Ortseinfahrt Schellbronn ist bei weitem nicht so ein hohes Verkehrsaufkommen und dies ist zusätzlich noch von einem beidseitigen dämmenden Wald umgeben und auch hier konnte man schon vor über 15 Jahren die Notwendigkeit eines Lärmschutzwalls begründen und einstimmig beschließen. Seither hat sich der Verkehr um mehr als 20% erhöht, Tendenz steigend.</p> <p>Dieser ist aus meiner Sicht und nach Rücksprache mit vielen anderen künftigen Grundstücksbesitzern und dessen jungen Familien in Neuhausen/Falter zwingend erforderlich und auch gewünscht.</p> <p>Die L573 Calwer Straße ist das „Nadelöhr“ zum Schwarzwald, hier rollt nicht nur der Schwerlastverkehr, sondern zu Stoßzeiten auch der gesamte Berufsverkehr durch Pendler in Richtung Ldk. Calw und zurück über Neuhausen und bis zur Anschlussstelle A8 bei Heimsheim vorbei. Die untere Kreuzung Ecke Calwer Straße zu Pforzheimer Straße ist bereits schon jetzt überlastet und zur Mittagszeit staut sich der Berufsverkehr bis zur Feuerwehr Neuhausen zurück und blockiert dessen Notausfahrt. Beim dortigen mehrmaligen Besichtigen am künftigen neuen „großen Falter“ stellt man ebenso fest, dass die verkehrsberuhigende Verkehrsinsel Calwer Straße Ortsauswärts in Richtung Unterhaugstett Höhe Gartenstraße leider überhaupt keine Wirkung zeigt und den Verkehr nicht annähernd auf Tempo 50km/h drosseln/entschärfen kann. Sowohl Ortseiwärts als auch Ortsauswärts besteht bereits schon jetzt eine erhöhte Lärmbelastung durch das hohe Verkehrseinkommen</p>	<p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Die Lärmsituation entlang der L 573 wurde durch ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Koehler + Leutwein untersucht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen; wie ein Lärmschutzwall, sieht sind aus städtebaulichen Gründen – auch mit Blick auf die topografische Situation nicht wünschenswert. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls würde zudem Baulandfläche verloren gehen und auch die Belichtung und Besonnung der Gebäude entlang der L 573 eingeschränkt werden.</p> <p>Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte bezüglich Belastungen durch Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen gesichert werden. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen durch entsprechende Außenbauteile die immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sind.</p> <p>Die o.g. schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.</p>
---	---	--

	<p>und nicht zuletzt der nicht eingehaltenen vorgegeben Geschwindigkeiten in beide Richtungen. Es handelt sich zwar um eine abschüssige Böschung in diesem Bereich, allerdings hat diese keinen lärmdämmenden Effekt für das künftige Baugebiet. Da es sich hier meines Wissens um eine Landstraße und nicht um eine Kreisstraße handelt, ist trotz der künftigen neu geplanten Einfahrt in das neue Wohngebiet Falter aus meiner Sicht und Erfahrung eine Tempo 30km/h Vorgabe nicht so leicht, um zu setzen.</p> <p>Eine theoretische Grenzwertermittlung wird leider nicht viel bewirken, ich denke man muss hier schon die reellen dB-Werte direkt an der Straße oder via Verkehrszählung ermitteln.</p> <p>Daher meine freundliche und dringende Bitte sich diesem Thema einmal persönlich anzunehmen und mit Nachdruck prüfen zu lassen, ob hier nicht die Grenzwerte bereits schon jetzt überschritten, sind damit die Wohnqualität der künftigen neuen Gemeindemitglieder für Neuhausen nicht zu sehr darunter leidet.</p> <p>Bei der jetzigen Beplanung die ich übrigen sehr begrüße, ist es daher sinnvoll direkt schon jetzt dessen Lärmschutzwall frühzeitig in die Planungen mit aufzunehmen, um nicht hinterher nochmals hohe Kosten durch eine spätere Nachbesserung zu generieren.</p>	
<p>Öffentlichkeit B3 29.05.2022</p>	<p>Ich habe mit Verwunderung in einem der letzten Gemeindeblätter gelesen, dass im geplanten Baugebiet Falter nur Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollen. Ich würde mir ganz konkret wünschen, dass es ebenfalls möglich wäre ein Mehrgenerationenhaus mit beispielsweise drei Parteien zu bauen. Entsprechend müssten die Grundstücke baurechtlich und in der Größe ausgestaltet sein.</p> <p>Auch ist es in der heutigen Zeit bei akutem Wohnungsmangel nicht nachvollziehbar, dass Flächen die neu erschlossen, werden nicht verdichtet genutzt werden. Es sollte vielen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben werden neuen Wohnraum zu finden.</p> <p>Auch sollten geeignete Flächen für Mehrfamilienhäuser z.B. in Randlage ausgewiesen werden.</p> <p>Wurde darüber nachgedacht, auch Flächen exklusiv für Wohnprojekte wie Senioren-WGs (Beispiel Lehnungen) zur Verfügung zu stellen?</p>	<p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist im zentralen Bereich (Teilbereich 2) eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen möglich, so dass sich diese Grundstücke – auch mit den vorgesehenen Zuschnitten für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen und dafür vorgesehen sind. Da diese i.d.R. mit Aufzugsanlagen auszustatten sind, stellen sie auch Angebot für Senioren dar.</p> <p>In den übrigen Bereichen (Teilbereich 1) sind 2 Vollgeschosse mit entsprechenden Trauf- und Wandhöhen möglich, so dass auch hier ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen durchaus vorstellbar ist. Weiterhin ist anzumerken, dass die vorgesehenen 67 Grundstücke in Teilbereich 2 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 423 qm eine kompakte Bebauung vorsehen.</p>

	<p>Ich würde mir wünschen, dass der Neuhausener Gemeinderat die Chance nutzt und das Baugebiet zukunftsorientiert gestaltet.</p>	
<p>Öffentlichkeit B4 01.06.2022</p>	<p>Mit einem Schreiben vom 01.06.2022, bzw. 07.06.2022 erhielten wir den Lageplan der Umfangsgrenzen des geplanten Baugebiets. Unser Grundstück trägt die Flurnummer 300 in der Sebastianstraße. Bereits im Jahr 2018, nach der ersten „Bürgerinformation“ teilten wir schriftlich mit, dass der Zerteilung unseres bestehenden Grundstücks widersprechen. Große Teile des bestehenden Gartens würde abgetrennt werden. Schriftlich wiesen wir in den Folgejahren immer wieder auf unseren Widerspruch hin. Zudem führten wir einige Telefonate mit dem Planungsbüro und Mitarbeiterinnen der Gemeindeverwaltung. Dies auch im offiziellen Rahmen im Rathaus mit dem Planungsbüro. Der Tenor aller Gespräche war immer: das ist nachvollziehbar, das planen wir heraus und legen dies dem Gemeinderat vor, das wird kein Problem sein, das machen wir. Mit großer Verwunderung erhalten wir nun die aktuellen Planungen, in der unser Grundstück weiterhin zerteilt werde soll. Andere Grundstücke sind aus der bisherigen Planung herausgenommen worden. Wir können nicht nachvollziehen, warum unserem Anliegen bisher nicht nachgekommen wurde bzw. die Ergebnisse allen Schriftverkehrs und aller Gespräche ignoriert werden. Es bleibt für uns dabei, dass wir der Planung auf Grundlage des Plans vom 04.04.2022 widersprechen.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen und auch nicht die Teilung von Grundstücken fest. Für das betreffende Grundstück wird der rückwärtige Bereich als Gartenfläche (Festsetzung als private Grünfläche) gesichert, was ja auch dem Wunsch der Eigentümer entspricht.</p>
<p>Öffentlichkeit B1 01.07.2022</p>	<p>Bei der Sitzung des Gemeinderats am 28.06.22 wurde beschlossen, dass der auszuarbeitende Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs der Erschließungsplanung weiterentwickelt werden soll. Diese Vorentwurfsplanung sieht vor, dass die Anbindung an die Sebastianstr. über eine "Spielstraße", auf der nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf, angebunden wird. Weiter sind im Erschließungsgebiet Parkplätze für den Kindergarten vorgesehen. In der unten angefügten Mail vom 29.04.22 zum Lärmaktionsplan, hatte ich versucht darzulegen, dass bei der Erschließung von neuen Wohn- und Industriegebieten auch eine zukünftige höhere Belastung der Hauptverkehrsstraßen berücksichtigt</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die klassifizierte L 573 und vermeidet damit eine Mehrbelastung der vorhandenen Wohngebiete. Mit dem in der Stellungnahme vorgeschlagenen Ausbau des Weges ‚Im Falter‘ würde die die Sebastianstraße und dort angrenzende Wohngebiete durch Fremdverkehr, der die Abkürzung von der Pforzheimer zur Calwer Straße nutzen würde, sehr viel stärker belastet. Eine Zu- und Abfahrt über die Sebastianstraße ist möglich, allerdings soll durch die Ausgestaltung der Verbindungsstraße gewährleistet sein, dass hier nur langsam durchgefahren werden kann.</p>

	<p>werden sollte. Dies ist nach meiner Auffassung bei dieser Vor-entwurfsplanung nicht erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Anbindung der Sebastianstr. mit einer "Spielstraße" werden die zukünftigen Bewohner dieses Gebiets Falter "gezwungen" über die Calwer Str. und dann evtl. längere Strecke auf der Pforzheimer Str. in Richtung Pforzheim zu fahren. - Durch eine Anbindung mit einer "normalen" Straße wäre es für die Bewohner des Gebiets Baschäcker und Waldstraße möglich, wenn diese in Richtung Unterhaugstett fahren, dass diese die Sebastianstr. nicht nutzen müssen und dadurch diese entlastet wird. <p>Zusätzlich würde sich der Verkehr aus dem Wohngebiet Falter z.B. bei der Fahrt zum Einkauf ins Industriegebiet West, zumindest zum Teil auf die Waldstr. aufteilen, was dann wieder die Pforzheimer Str. entlasten würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn zusätzlich zu einer "normalen" Anbindung noch der bestehende Feldweg als eine Art "Spange" ausgebaut wird, könnte der Verkehr in Richtung Unterhaugstett vom Gebiet Bachäcker, Waldstr., Sebastianstr. am neuen Wohngebiet Falter vorbeigeführt werden. Die Erschließung könnte dann auch von dieser "Spange" erfolgen. Die Anzahl der belasteten Bewohner des neuen Wohngebiets hält sich in Grenzen, da diese Straße nur von einer Seite bebaut ist. - Durch die Schaffung von Parkplätzen für den Kindergarten im Wohngebiet Falter, soll die Situation an der Pforzheimer Str. verbessert werden. <p>Dies wird, aus meiner Sicht, zur Folge haben, dass die Eltern diese Parkplätze zum Bringen und Holen der Kinder anfahren werden. Durch die engere "Spielstraße" und dadurch Begegnungen der Fahrzeuge beim An- und Abfahren auf dieser, werden die Eltern über kurz oder lang die Calwer Str. zum Anfahren der Kindergartenparkplätze nutzen. Was dann wieder zu einer höheren Belastung der Calwer Str. und dem zu Folge auch der Pforzheimer Str. hat. Zudem muss man berücksichtigen, dass dann fast das komplette Neubaugebiet durchfahren wird, was dann das Anlegen der "Spielstraße" überflüssig macht.</p> <p>Es würde mich freuen, wenn die aufgeführten Argumente berücksichtigt würden und nicht nur in einer Liste aufgeführt und mit "Kenntnisnahme" bewertet werden.</p>	<p>Allerdings wurde die Stellungnahme insofern berücksichtigt, dass durch eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Koehler + Leutwein die Lärmsituation – auch unter Berücksichtigung des durch das Neubaugebietes verursachten zusätzlichen Verkehrs (auch mit Kindergartenzufahrt) – untersucht wurde. Die schalltechnische Untersuchung ist als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigelegt und auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB.</p> <p>Hinsichtlich der im Bereich des Kindergartens vorgesehenen Stellplätze ist anzumerken: auch heute bringen die Eltern die Kinder zum Kindergarten und benutzen dabei die Pforzheimer Straße und den dortigen Eingang. Da dort keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, werden dadurch nicht ordnungsgemäße Parkvorgänge, damit verbundene Verkehrsbehinderungen und auch ein Parksuch-Verkehr verursacht. Nicht zuletzt ist auch eine Verkehrsgefährdung der Kinder beim Ein- und Aussteigen in einer solchen Situation sehr viel höher, als wenn geordnetes, ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. In Abwägung dieser Belange gegenüber dem privaten Belang eines befürchteten zusätzlichen Verkehrs durch die Kindergartenzufahrt und ein entsprechendes Stellplatzangebot im neuen Wohngebiet ist der öffentliche Belang der höheren Verkehrssicherheit für Kinder Eltern von großer Bedeutung.</p> <p>Die im Bereich des Kindergartens vorgesehenen Stellplätze werden vor allem an den Bring- und Abholzeiten von den Eltern frequentiert werden, im übrigen stehen sie als öffentliche Stellplätze auch den Anwohnern und deren Besuchern (z.B. am Wochenende) zur Verfügung. Wie die Erstellungskosten für die Stellplätze umgelegt werden ist im Umlegungsverfahren zu klären und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
--	---	--

	<p>Wie bereits erwähnt, wird im Lärmaktionsplan unter Pkt. 5.3 aufgeführt: Vermeidung von Kfz-Immissionen auf städtebaulichen Ebene D.h. dass durch die Befürwortung von Tempo 30 auf den Hauptdurchfahrtsstraßen das Thema Verkehrslärm für die Gemeinderat noch nicht erledigt ist.</p> <p>Da meine Familie auch Eigentümer eines Grundstücks in Gebiet Falter ist und ich voraussichtlich aus dienstlichen Gründen bei der Eigentümerinformation zum Baugebiet Falter am 21.07.22 nicht anwesend sein kann, würde ich mich über eine Rückmeldung zu meinen Vorschlägen freuen.</p> <p>Zusätzlich bitte ich um eine Aussage, ob die Erstellungskosten der Parkplätze für den Kindergarten ausschließlich die Gemeinde trägt oder diese auf die Erschließungskosten aller Baugrundstücke umgelegt werden.</p> <p>E-Mail Öffentlichkeit 9 vom 29.04.2022 zum Lärmaktionsplan: <i>Da ich im Vorfeld bereits mehrfach schriftlich und durch Fragen in Gemeinderatssitzungen als auch bei Gesprächen auf die Problematik des Verkehrslärms in der Pforzheimer Str. in Neuhausen hingewiesen habe, möchte ich zum Lärmaktionsplan folgendes anmerken: Zunächst möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass die vorhandene Lärmbelastung, besonders in der Pforzheimer Str., eine Folge der "Entwicklung" des Ortsteils Neuhausen ist. Zum Vorteil von allen Einwohnern wurde aus dem "Kernort" heraus der Ortsteil "weiterentwickelt". Die Folge, höheres Verkehrsaufkommen und dadurch höhere Lärmbelastung, muss allein der "Kernort" tragen, da bei den Erschließungen von Neubaugebieten immer vermieden wurde, dass Durchgangsverkehr das neu erschlossene Gebiet nutzen kann. Nach langem hin und her hat der Gemeinderat nun erfreulicherweise erkannt, dass man auch für den "Kernort" etwas verbessern muss und hat einen Lärmaktionsplan erstellen lassen, was der erste Schritt zur Verbesserung der Situation ist. In Pkt. 4.2 wird festgestellt: "Maßnahmen zur Lärminderung sind daher in Neuhausen erforderlich". Unter Pkt. 5.3 werden grundsätzlich Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit dem geplanten Wohnbaugebiet soll die Nachfrage nach einem Wohnraum und Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Der dadurch verursachte zusätzliche Anwohnerverkehr führt zu einer gewissen Mehrbelastung des vorhandenen Straßennetzes. In Abwägung dieser Belange hat sich die Gemeinde zugunsten der Schaffung eines Wohnangebotes für die Erschließung des Wohngebietes Falter ausgesprochen. Der Lärmaktionsplan zeigt Möglichkeiten auf, wie die Lärmbelastung, z.B. durch Geschwindigkeitsreduzierung, gemindert werden kann.</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Kfz-Immissionen auf städtebaulicher Ebene: Dies ist bei der Erschließung neuer Gebiete und Ansiedelung von Gewerbe und Dienstleistern vom Gemeinderat zukünftig stärker als bisher zu berücksichtigen. - Sanierung schadhafter Fahrbahnen: Die Maßnahme kann umgehend angegangen werden, damit mittelfristig eine Verbesserung eintritt. <p>Unter Pkt. 5.6 wird eine Geschwindigkeitsreduzierung durchgängig auf 30 km/h vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist vorerst das einzige Mittel, um eine Lärminderung zu erreichen. Es ist auch unumgänglich, die Geschwindigkeitsreduzierung durchgängig und ohne zeitliche Begrenzung in den Ortsdurchfahrten von Neuhausen einzurichten.</p> <p>Eine angedachte zeitliche Begrenzung ist nicht zielführend, da aus Erfahrung der Anwohner die Lärmbelastung zu allen Tageszeiten und Wochentagen, auch an den Wochenenden durch "Einkaufsverkehr" und Verkehr durch Veranstaltungen, vorhanden ist. Dem Argument, dass dann die Fahrzeiten länger werden, kann man damit entgegentreten, dass der Vorteil der einen nicht zu Lasten anderer gehen kann. Die Geschwindigkeitsreduzierung hätte auch den Effekt, dass die Verkehrssicherheit enorm zunehmen würde.</p> <p>Der Gemeinderat sollte nun als erste Maßnahme die Geschwindigkeitsreduzierung der Ortsdurchfahrten auf 30 km/h durchgängig und ohne zeitliche Begrenzung befürworten und die "vorhandenen Lärmprobleme langfristig und nachhaltig in Angriff nehmen mit dem Ziel, eine attraktivere Lebensumwelt zu schaffen" (siehe Lärmaktionsplanung Seite 2 unten).</p>	
<p>Öffentlichkeit B1 23.07.2022</p>	<p>Auszug aus Schreiben an KBB, bebauungsplanrelevante Inhalte betreffend:</p> <p>6. Mit der beigefügten Mail vom 08.09.21 und nochmal am 15.07.22 hatte ich angeregt, das Gebiet über den vorhandenen Feldweg „Im Falter“ zu erschließen, um damit die Hauptverkehrsstraßen vom Verkehr zu entlasten. Der Umlegungsausschuss bzw. der Gemeinderat hat diese Anregung nicht aufgegriffen und bewusst die Vorgabe so gemacht, um den „Fremdverkehr“ in diesem Gebiet zu vermeiden (siehe Präsentation). In der Eigentümerversammlung ist dies auch hinterfragt worden, da dadurch besonders die „Hauptstraßen“ einer noch höheren Verkehrsbelastung ausgesetzt werden. Hierzu hat die Gemeinde keine Lösung aufzeigen können.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die klassifizierte L 573 und vermeidet damit eine Mehrbelastung der vorhandenen Wohngebiete. Mit dem in der Stellungnahme vorgeschlagenen Ausbau des Weges ‚Im Falter‘ würde die die Sebastianstraße und dort angrenzende Wohngebiete durch Fremdverkehr, der die Abkürzung von der Pforzheimer zur Calwer Straße nutzen würde, sehr viel stärker belastet. Eine Zu- und Abfahrt über die Sebastianstraße ist möglich, allerdings soll durch die Ausgestaltung der Verbindungsstraße gewährleistet sein, dass hier nur langsam durchgefahren werden kann.</p>

	<p>Dies hat nun die direkte Folge, dass sich die Lebensqualität bei unserem Anwesen an der Pforzheimer Str. 58 durch die Erschließung mit den geplanten Verkehrskonzept (das es nicht gibt!) noch weiter verschlechtern wird. Dadurch sind wir schon heute gezwungen umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen an unserm 2000 umgebauten und sanierten Haus durchzuführen. Momentan sind wir dabei entsprechende Angebote bei den Handwerkern einzuholen. Es sind weder Gesamtkosten noch die Zuschusshöhe des Landes/der Gemeinde bekannt.</p>	<p>Allerdings wurde die Stellungnahme insofern berücksichtigt, dass durch eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Koehler + Leutwein die Lärmsituation – auch unter Berücksichtigung des durch das Neubaugebietes verursachten zusätzlichen Verkehrs (auch mit Kindergartenzufahrt) – untersucht wurde. Die schalltechnische Untersuchung ist als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigefügt und auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB.</p> <p>Mit dem geplanten Wohnbaugebiet soll die Nachfrage nach einem Wohnraum und Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Der dadurch verursachte zusätzliche Anwohnerverkehr führt zu einer gewissen Mehrbelastung des vorhandenen Straßennetzes. In Abwägung dieser Belange hat sich die Gemeinde zugunsten der Schaffung eines Wohnangebotes ausgesprochen. Der Lärmaktionsplan zeigt Möglichkeiten auf, wie die Lärmbelastung, z.B. durch Geschwindigkeitsreduzierung, gemindert werden kann.</p>
--	--	---

Karlsruhe, den 16.02.2023, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten