



**Bürgerinformationsveranstaltung**

**Baugebiet „Falter“**

**am 21.07.2022**

---

**mit anschließender**

**Eigentümerversammlung**

**nichtöffentlich**

# Über uns

- **Gemeinde Neuhausen** als Verfahrensträger
- Planungsbüro **Schöffler**.stadtplaner.architekten
- Ingenieurbüro **Kirn**
- **Bioplan** – Landschaftsökologie und Umweltplanung
- Erschließungsträger **KBB GmbH**

# Die Stadtplanung

---

SCHÖFFLER  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

## Geltungsbereich und Flächenzuordnungen

Berücksichtigung der Rückläufe aus den Beteiligungen 2018 / 2019:

- Erweiterung Plangebiet nach Westen
- private Grünflächen / Sicherung bestehende Gartennutzung für Bereiche, in denen kein Baulandwunsch besteht
- kompakte Anordnung der Kindergarten-Fläche + Stellplätze
- Anordnung Regenrückhalteanlagen am tiefsten Punkt des Plangebietes (dazu Prüfung Alternative: externe Anlage)



## Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 4,7 ha  
davon

- Verkehrsflächen ca. 18,0 %
- öffentliches Grün ca. 5,5 %
- Privates Grün ca. 5,7 %
- Kindergarten ca. 6,7 %
- Baugrundstücke ca. 64,1 %

Bereich RÜB (unterirdisch) für ökologischen Ausgleich nutzbar



## Erschließungssystem / städtebauliches Konzept

- zwei innere Ringe: Fahrbahn 6,0 m + Gehweg 2,0 m
- kurze Stiche an den Randbereichen: Fahrbahn 5,5 m
- Anbindung an Sebastianstraße: Fahrbahn 5,3 m + Gestaltung  
→ Geschwindigkeitsreduzierung, Vermeidung Fremdverkehr
- ergänzendes Fußwegenetz zur Anbindung an Ortskern
- Zufahrt von der Calwer Straße auf Höhe Gartenstraße:  
dazu Varianten-Prüfung zur Ausgestaltung des Knotenpunkts

## Thema Lärmbelastung Calwer Straße

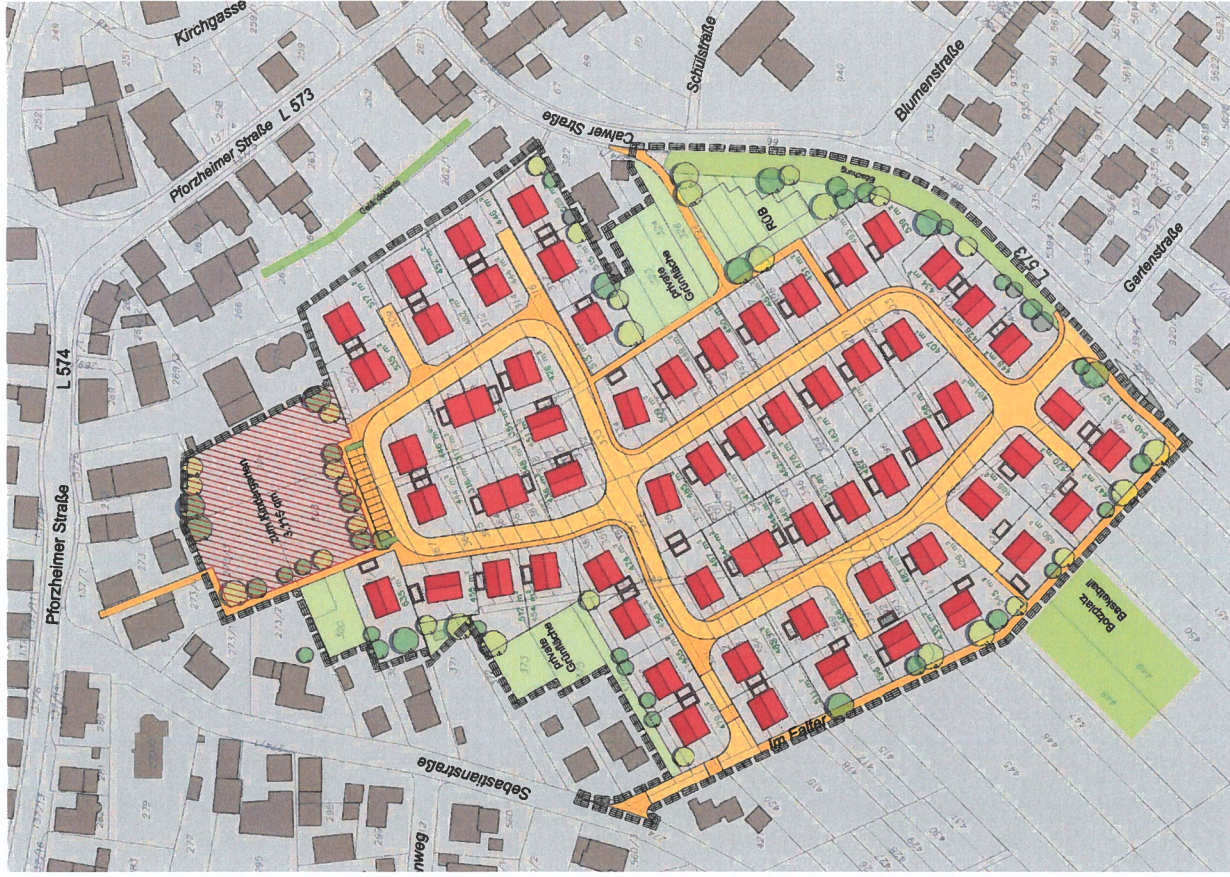
Anhaltspunkte aus dem Lärmaktionsplan:

kein vordringlicher Handlungsbedarf

→ Stellungnahmen von Fachbehörden einholen

→ Stellungnahme Fachbüro (Koehler+Leutwein)





## Bauweise

Der städtebauliche Entwurf dient der Veranschaulichung: hier 65 Grundstücke mit durchschnittlich 460 qm dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest.

In den inneren Ringen in Teilbereichen auch Mehrfamilienhäuser vorstellbar – abhängig von Nachfrage und Umlegung.

Die nun anstehende (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs durchgeführt

→ danach Ausarbeitung Rechtsplan / Bebauungsplan

→ damit nochmals öffentliche Auslegung + Behördenbeteiligung

## Anmerkungen zu folgenden Punkten

Gebäudehöhen: 2-geschossige Bauweise vorgesehen

Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen erfolgt bei Ausarbeitung des Rechtsplans.

Anzahl der Stellplätze: dazu Festsetzungen vorgesehen

(nach Landesbauordnung max. 2 Stp. pro Wohnung, evtl. auch Differenzierung nach Wohnungsgröße möglich)

Natur- und Artenschutz

---

**BIOPLAN**

Gesellschaft für Landschafts-  
ökologie und Umweltplanung

Bebauungsplan „Falter“ Neuhausen

# Artenschutz und Landschaftsplanung

---

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
am 21.07.2022





## Bebauungsplan „Falter“

# „grüne“ Fachbeiträge zum Bebauungsplanverfahren

- **Umweltbericht**  
Prüfen der Auswirkungen auf Umweltbelange
- **Grünordnungsplan**  
Planen von Vermeidung, Minimierung und Eingriffs-Ausgleich, Ein- und Durchgrünung
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**  
(Gegenüberstellung Bestand – Planung)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2017)**  
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



## Artenschutz

# Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen 2017, 2022 Übersichtsbegehung → **keine wesentlichen Änderungen**
- **Relevante Artengruppen:**
  - Brutvögel (Nachweis Rote-Liste-Arten: Goldammer und Haussperling)
  - Fledermäuse (kein Nachweis, Nutzung als Jagdhabitat aber möglich)
  - Reptilien (kein Nachweis)
  - streng geschützte Schmetterlingsarten (kein Nachweis von Raupenfutterpflanzen)



## Artenschutz

# Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

- **Maßnahmen:**

- Bauzeitenregelung (Gehölzfällungen/Gebäudeabbrüche nur zwischen 20. Oktober und 28. Februar)
- Ausgleichsmaßnahme Goldammer: Anlage von Niederhecken mit Saumstrukturen
- CEF-Maßnahme Brutvögel/Fledermäuse: 18 Nist- und 5 Fledermauskästen



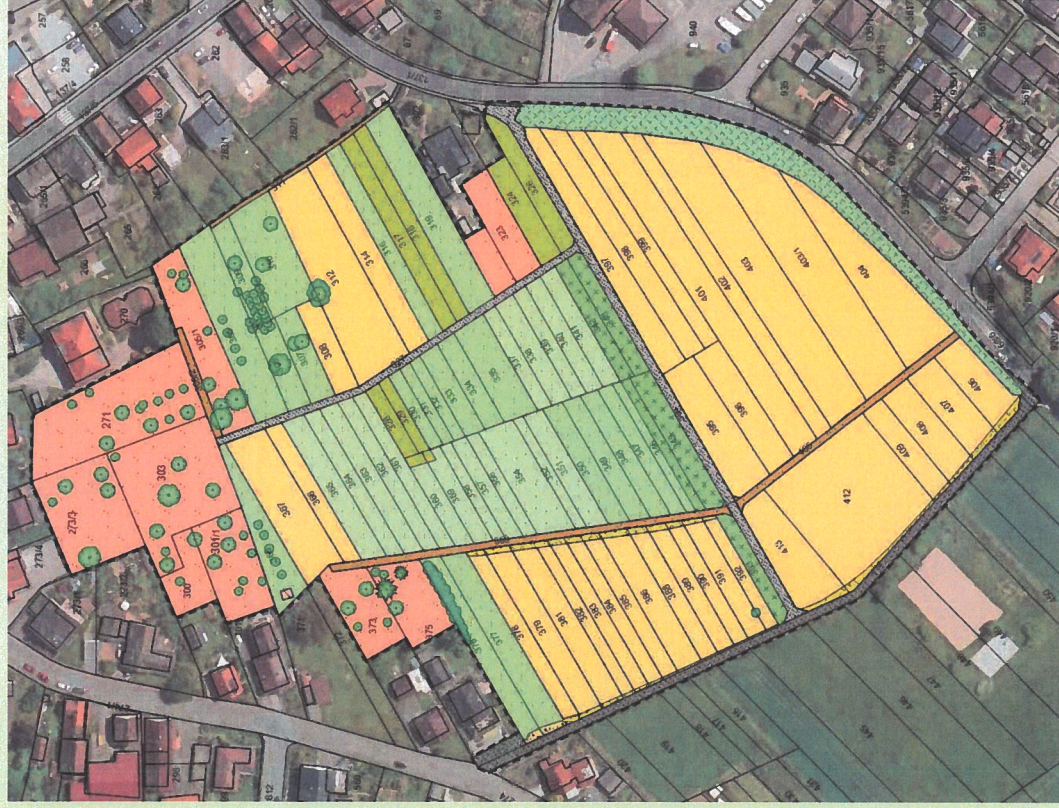
## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Biotope:**

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen
- überwiegend gering- und mittelwertige Biotoptypen (Ackerflächen, artenarme Grünlandflächen, Gärten)
- einzige hochwertige Biotopstrukturen sind die vorhandenen Bäume

→ es entsteht ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Biotope  
(Kompensationsmaßnahmen erforderlich)



# Umweltbericht/Grünordnungsplan

## Bestandsplan

LEGENDE Bestand	
	Fettwiese mitl. Standorte, sehr artenarme Ausprägung (33.41)
	Fettwiese mitl. Standorte, artenarme Ausprägung (33.41)
	Wiesenbrache (33.41)
	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (33.41)
	Verkehrsgrün (35.64)
	Acker (37.11)
	Feldgarten (37.30)
	Ziergehölze (44.22)
	Laubbäum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
	Nadelbaum (nicht eingemessen) (45.10-45.30)
	Bauwerk (60.10)
	versiegelte Fläche (60.21)
	Schotter (60.23)
	unbefestigte Parkfläche (60.24)
	Grasweg (60.25)
	Garten (60.60)
	Sonstiges
	Umgränzung Geltungsbereich



## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Boden:**

- Lehmböden mit einer mittleren Bedeutung für den Bodenschutz
- Böden können unter Wassereinfluss und mechanischer Energie breiig/flüssig werden → geotechnische Empfehlungen
- umwelttechnische Beurteilung: unbelastete Böden (Z 0)

→ es entsteht ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Boden  
(Kompensationsmaßnahmen erforderlich)



## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Landschaftsbild:**

- Erschließung des Baugebietes führt zu Arrondierung der Siedlungsfläche
- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Landschaftsbild zu erwarten



- **SG Wasser:**

- keine Oberflächengewässer betroffen; Grundwasser wurde nicht angetroffen
- Schichtenwasserzufluss in der nassen Jahreszeit und nach Niederschlagsereignissen  
→ geotechnische Empfehlungen
- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Wasser zu erwarten



- **SG Luft/Klima:**

- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Luft/Klima zu erwarten



## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

- Minderung der Wohnumfeldqualität
- Verlust von Kurzzeiterholungsflächen für Anwohner
- kein Verlust besonderer Erholungsflächen

→ **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Erholungsnutzung oder auf das Wohnumfeld zu erwarten

- **Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe:**

- im Planungsgebiet bisher **nicht bekannt**





## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Baurechtlicher Eingriffs-Ausgleich nach § 1a BauGB

- **Interne Kompensation:**  
Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes gemäß Grünordnungsplan
- **Externe Kompensation:**  
Zuordnung von Maßnahmen des kommunalen Ökokontos möglich

# Vorstellung der Erschließungsplanung

---



# ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

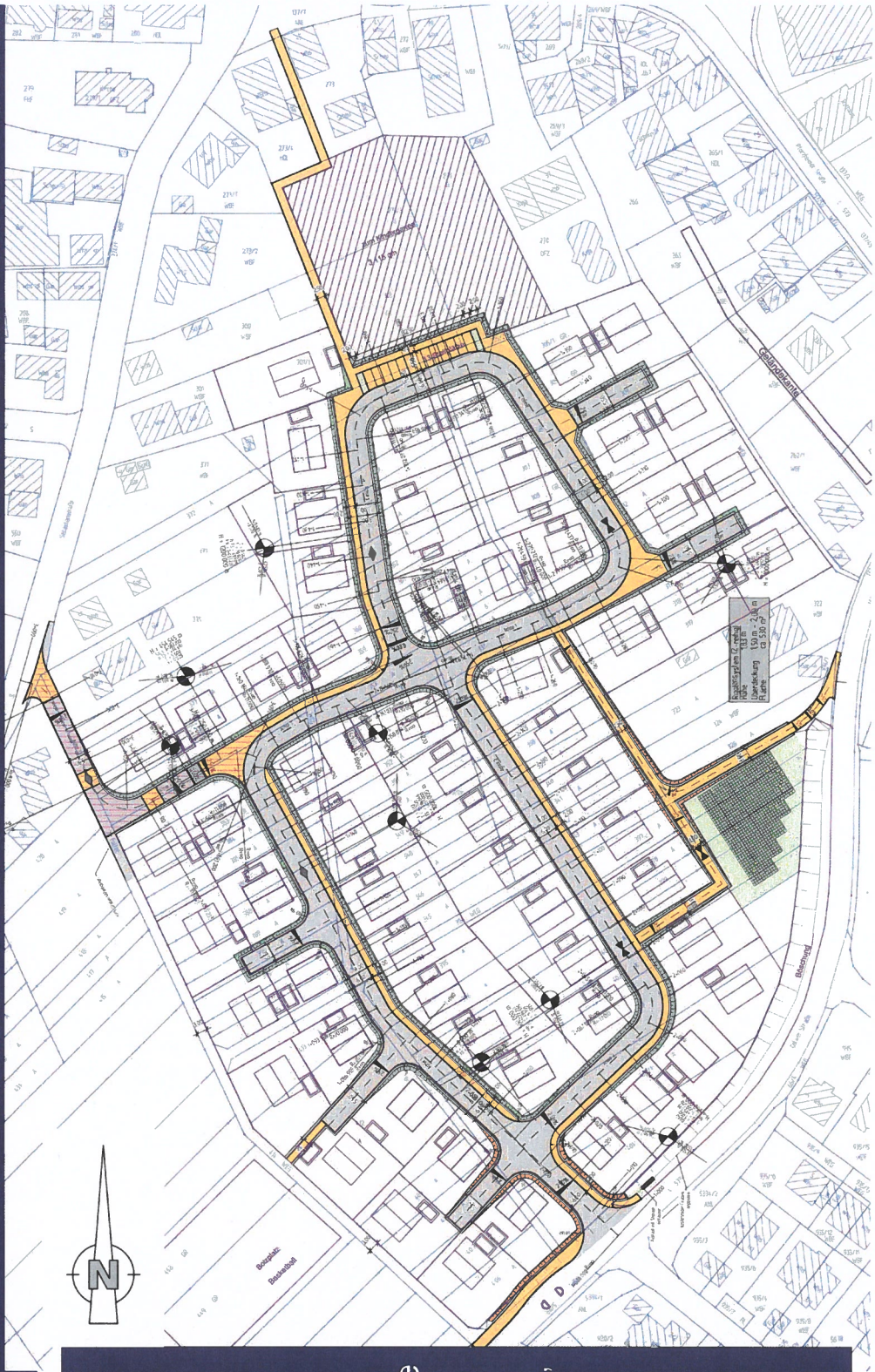


## Straßenbau

- Ringerschließung
- Zufahrt über Calwer Straße und über Verkehrsberuhigter Bereich Sebastianstraße



# ERSCHIEßUNGSPLANUNG



ca. 4,25 ha Gesamtfläche

ca. 3,3 ha Baulandfläche

für ca. 65 Bauplätze und  
Kindergartenerweiterungsfläche

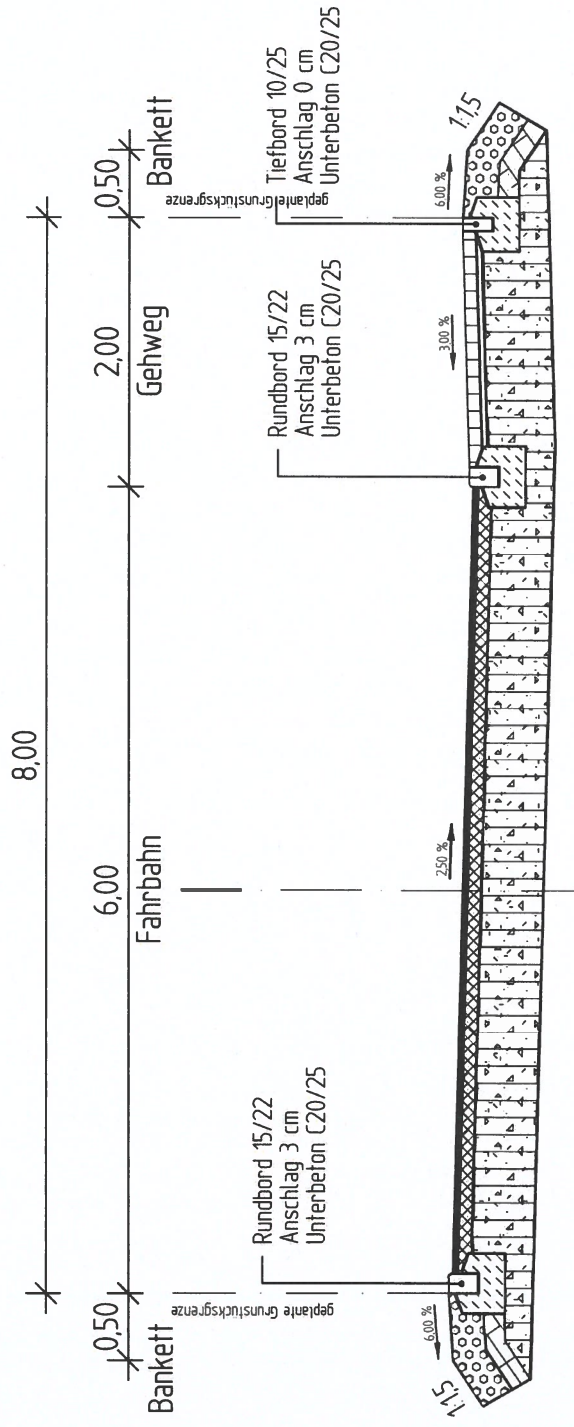
ca. 0,95 ha Öffentliche Flächen  
für Straßen, Gehwege, Parken,  
Entwässerungseinrichtungen



# STRAßENQUERSCHNITT



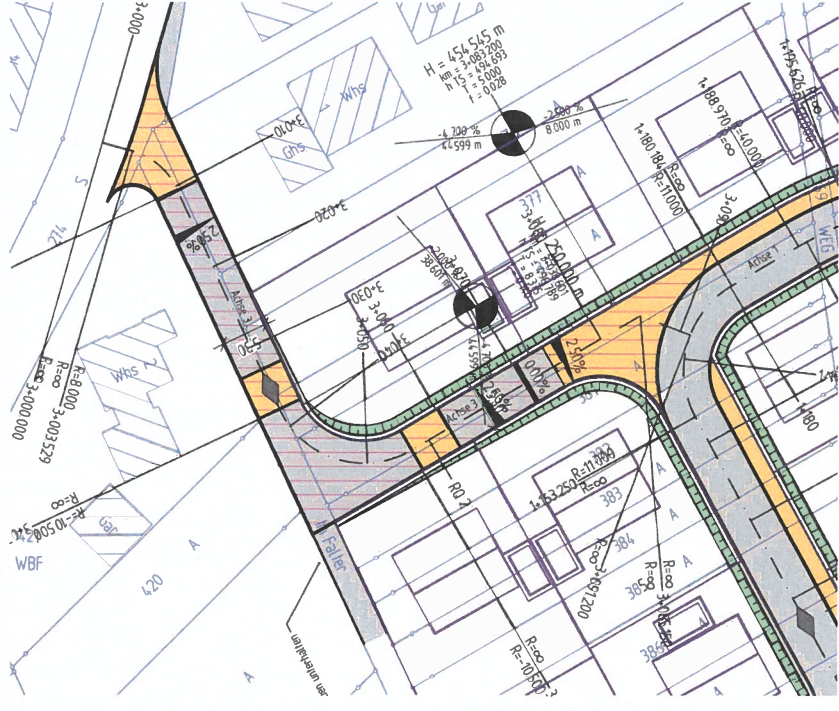
RQ 1



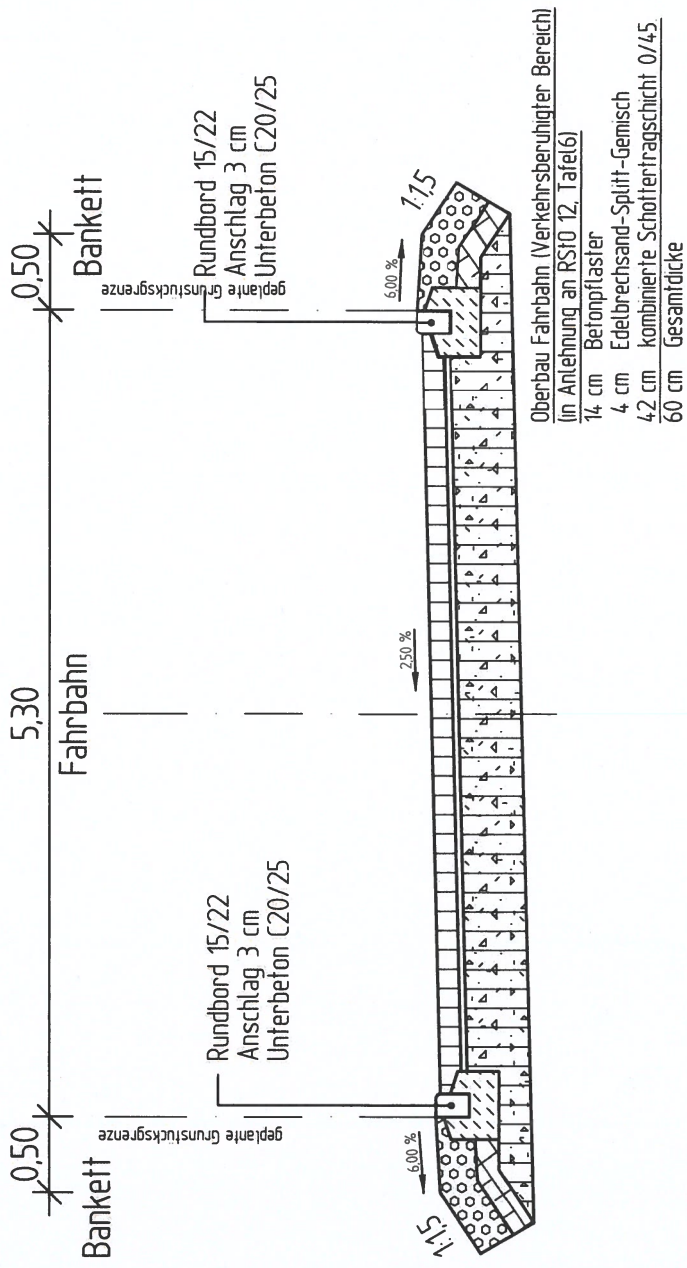
**Oberbau Fahrbahn**  
 (nach RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, Bk 10)  
 4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 DN  
 10 cm Asphalttragschicht AC 32 TN  
 46 cm kombinierte Schottertragschicht 0/45  
 60 cm Gesamtdicke

**Oberbau Gehweg**  
 (nach RStO 12, Tafel 6)  
 10 cm Betonpflaster  
 4 cm Edelbrechsand-Splitt-Gemisch  
 46 cm kombinierte Schottertragschicht 0/45  
 60 cm Gesamtdicke

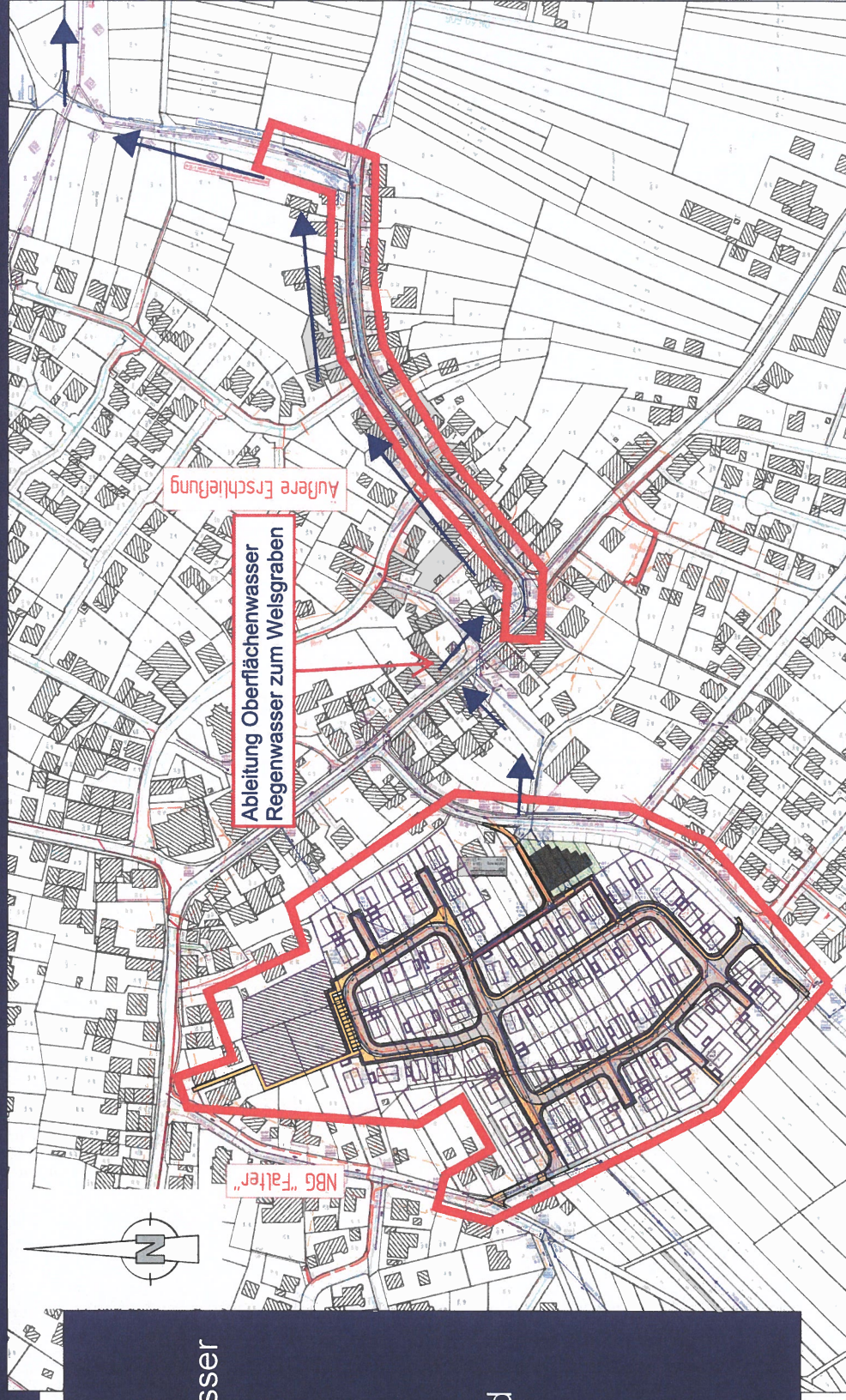
# STRAßENQUERSCHNITT VERKEHRSBERUHIHTER BEREICH



RQ 2 (Verkehrsberuhigter Bereich)

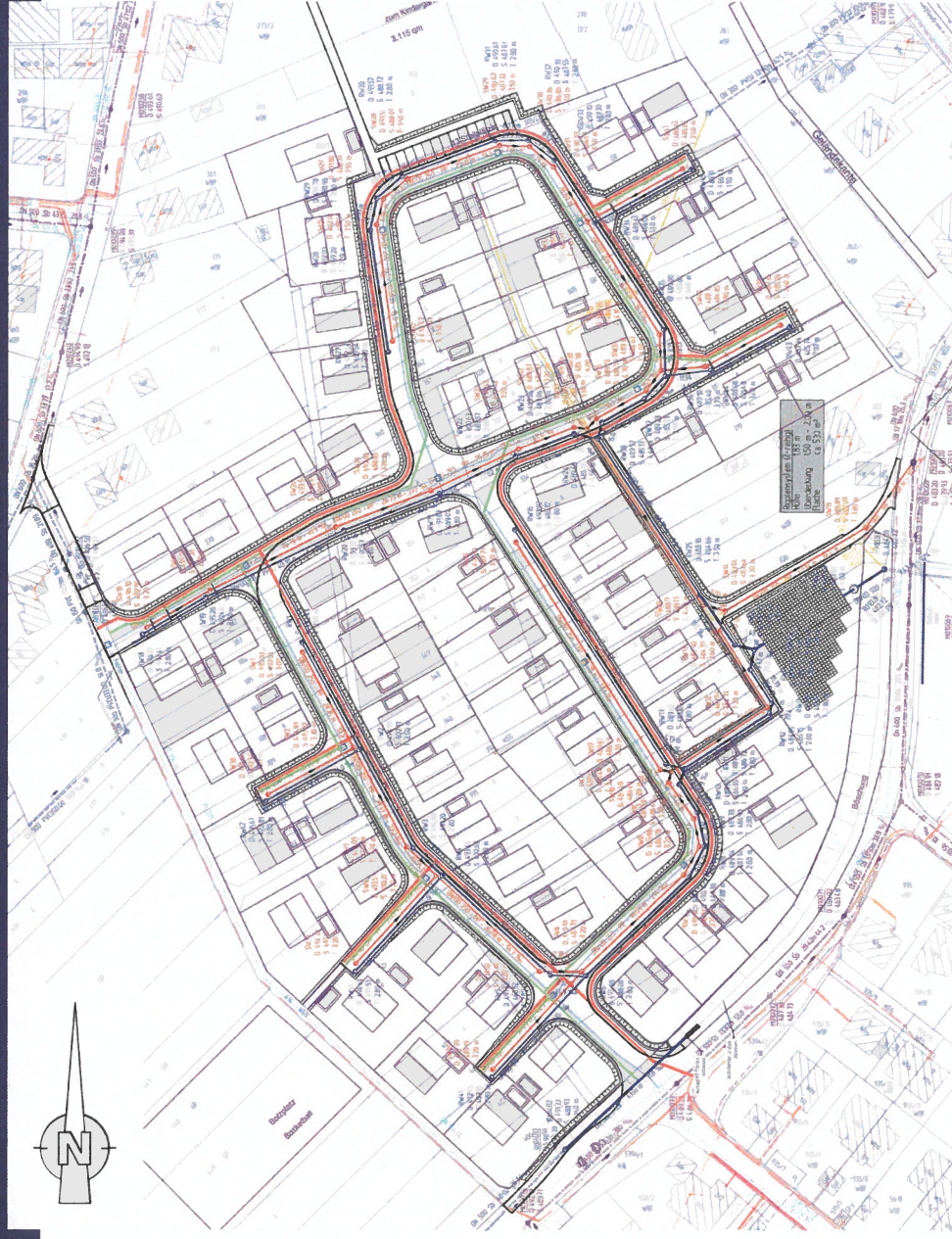


# ERSCHLIEßUNG VER- UND ENTSORGUNG



- Kanalisation
- Trennkanalisation
- Schmutzwasser/ Regenwasser
- Regenrückhaltung
- Wasserleitung
- Versorgung Strom
- Telekommunikation Breitband

# ERSCHLIEßUNG VER- UND ENTSORGUNG IM FALTER



Schmutzwasser DN 250  
Anbindung Calwer Straße

Regenwasser DN 300 bis DN  
500 mit Regenrückhaltebecken  
Volumen ca. 850 m<sup>3</sup> Anbindung  
Calwer Straße

Wasserleitung Ringleitung  
Anbindung Sebastianstraße und  
Calwerstraße

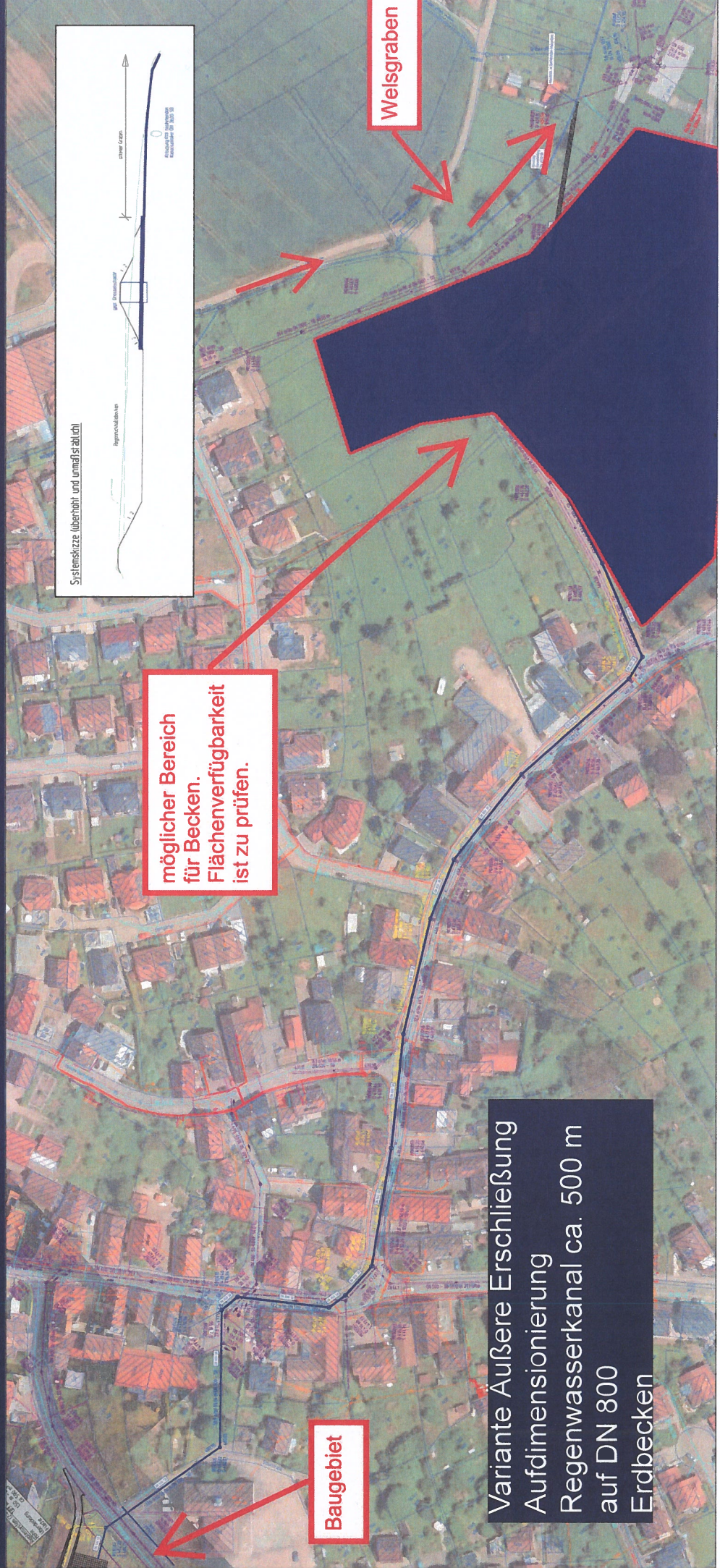
Versorgung Strom/ Breitband  
und evtl. Gas durch SWP  
ggf weitere Telekommunikations-  
unternehmen  
Anbindung Sebastianstraße  
Calwerstraße



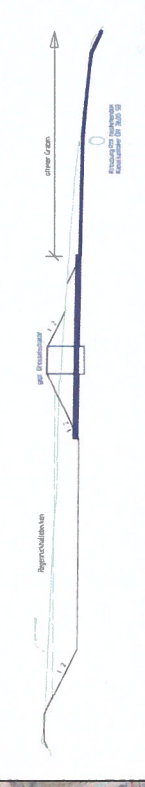
# OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG ÄÜßERE ERSCHLIEßUNG



# VARIANTE ÄÜßERE ERSCHLIEßUNG



Systemskizze (Überhöht und ummaßstäblich)



möglicher Bereich für Becken. Flächenverfügbarkeit ist zu prüfen.

Baugebiet

Welsgraben

Variante Äußere Erschließung  
Aufdimensionierung  
Regenwasserkanal ca. 500 m  
auf DN 800  
Erdbecken



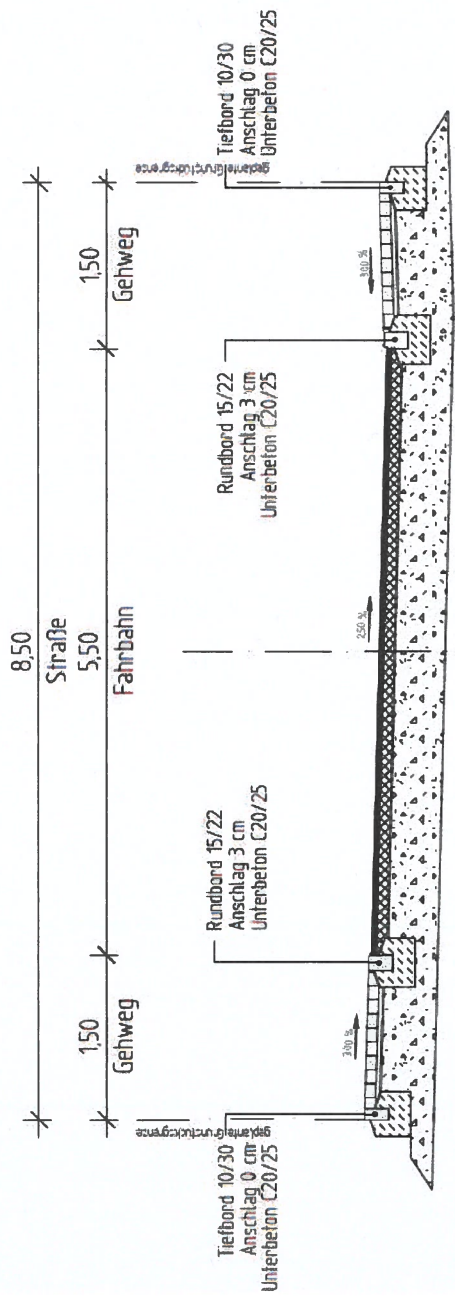
Regulierungsfähigkeit  
Höhe 183 m  
Lage  
Lagebezeichnung  
Fläche 12.500 m<sup>2</sup>

1:1000  
1:1000

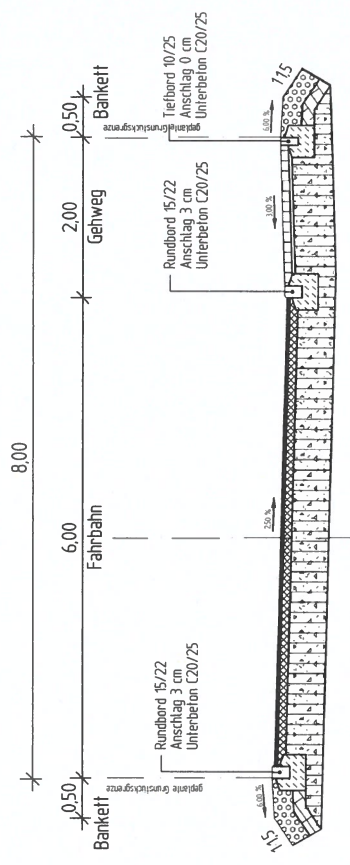


# VARIANTE BEIDSEITIGER GEHWEG

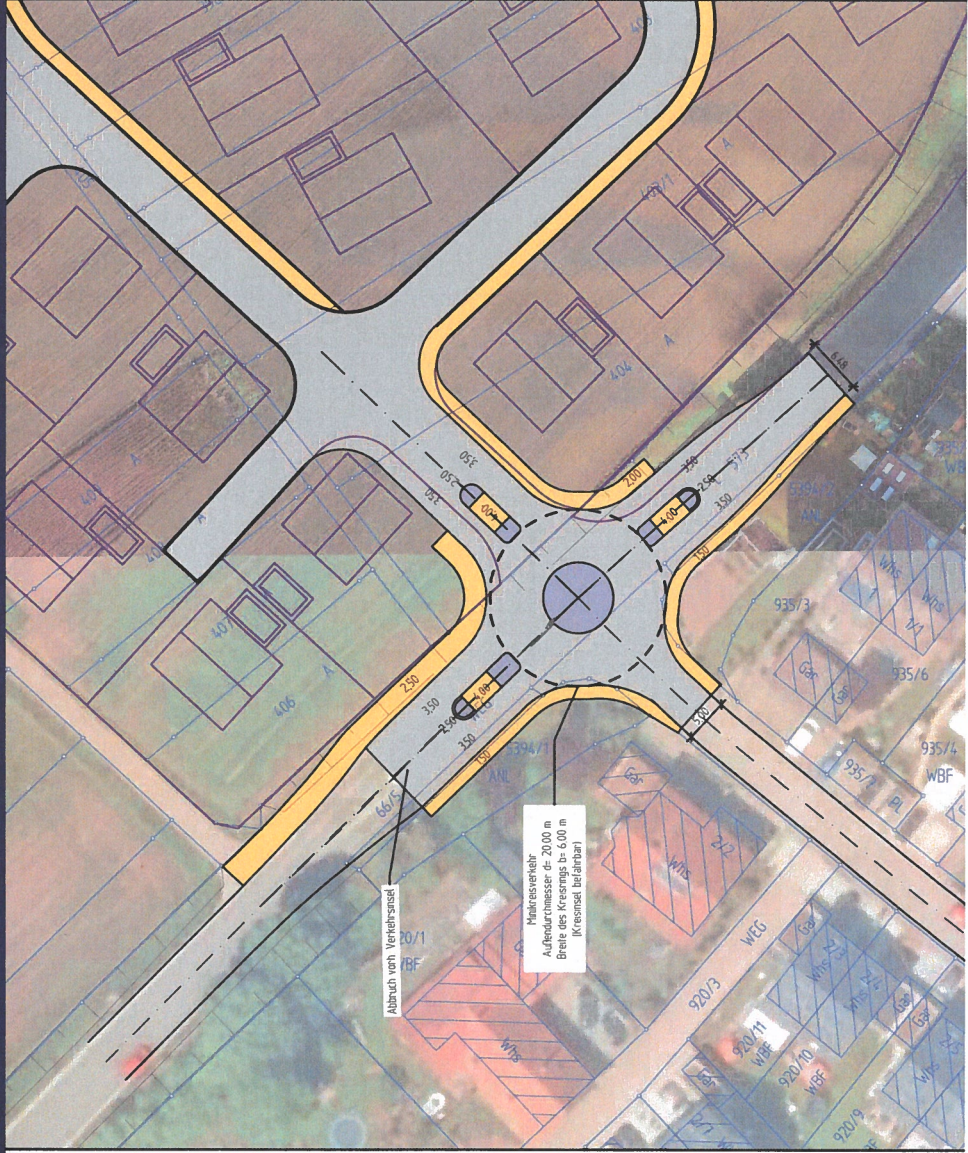
Variante 1



RQ 1

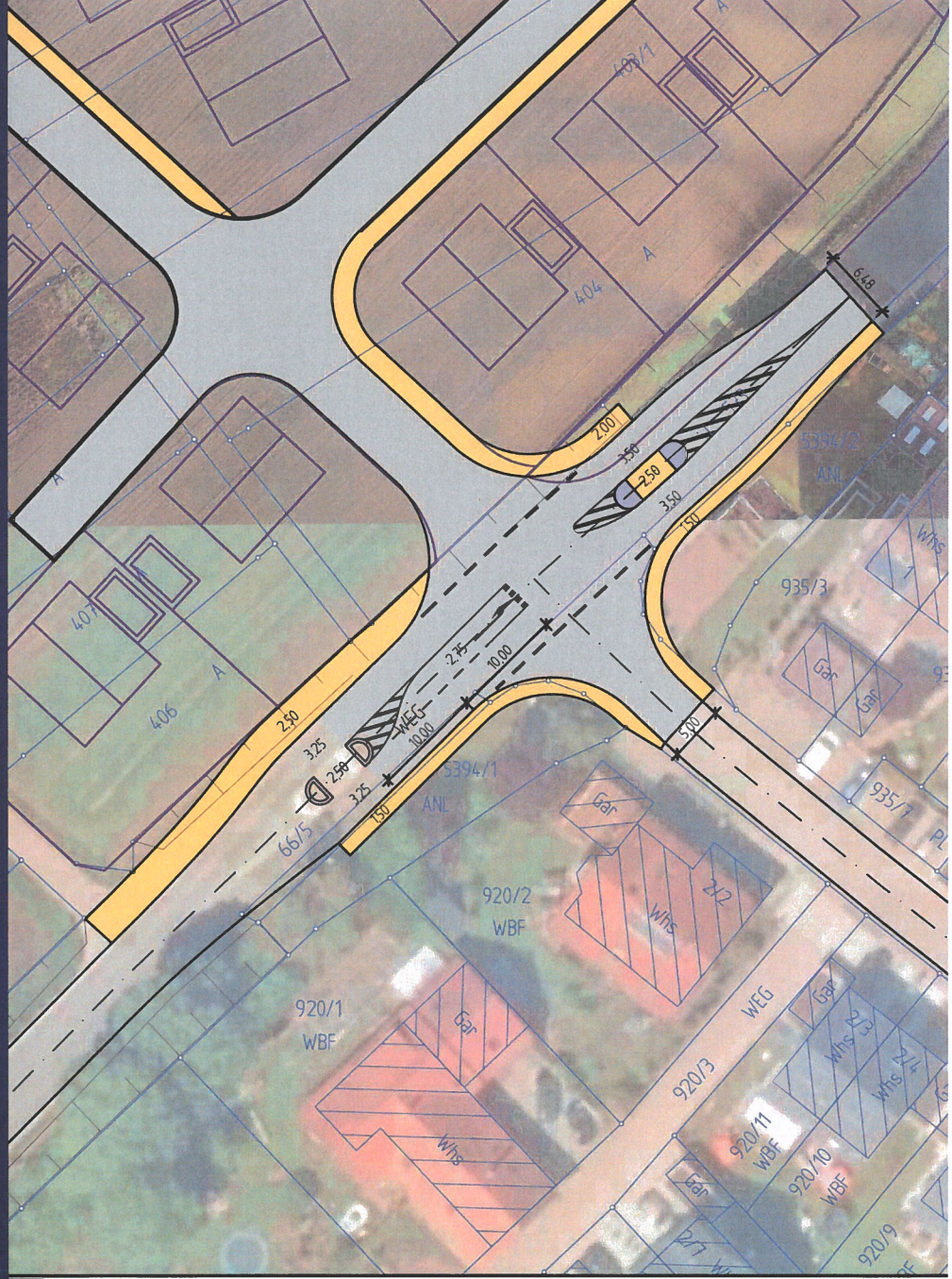


# VARIANTE KREISVERKEHR

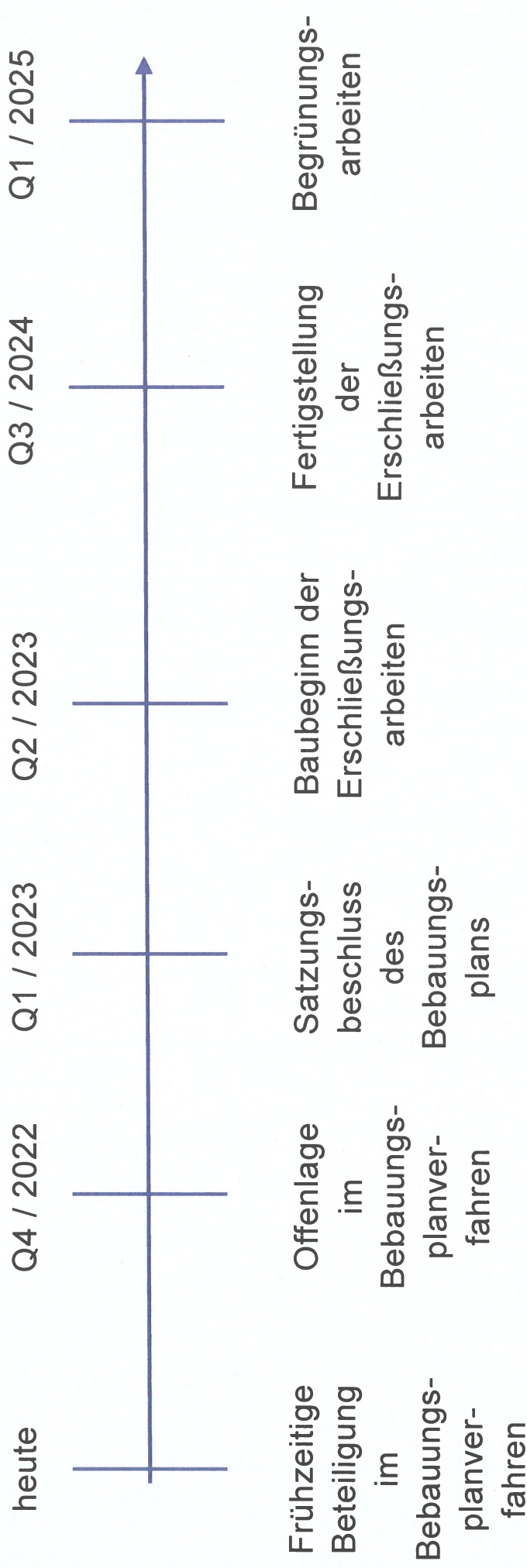




# VARIANTE LINKSABBIEGESPUR



# vorgesehene Zeitplanung



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Nun freuen wir uns  
auf Ihre Fragen.

Gemeinde  
**NEUHAUSEN**  
IM ENZKREIS

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

**i** KIRN  
INGENIEURE  
BERATENDE INGENIEURE

**BIOPLAN**  
Gesellschaft für Landschafts-  
ökologie und Umweltplanung

**KBB**  
OMBH

KOMMUNALBERATUNG  
INFRASTRUKTURENTWICKLUNG