

## **Gemeinde Neuhausen**

### **Wohnbaugebiet 'Falter' / Kernort Neuhausen:**

#### Erläuterungen / Vorbemerkungen zur (zweiten) frühzeitigen Beteiligung

In der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen ist schon seit langem die Wohnbaufläche 'Falter' mit ca. 2,4 ha als Planung ausgewiesen und im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 nochmals um 1,9 ha erweitert worden. Für die Neuausweisung von 1,9 ha wurde die geplante Wohnbaufläche 'Ziegelhütte' – ebenfalls im Kernort Neuhausen – als Flächentausch um 1,9 ha reduziert.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2018 ist die Gemeinde Neuhausen in die Aufstellung des Bebauungsplans eingestiegen. Im Zeitraum September / Oktober 2018 fand auf Grundlage des damaligen Vorentwurfs eine (erste) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch Info-Veranstaltung bzw. Scoping-Termin und Auslegung der Planunterlagen statt. Auch mit den betroffenen Eigentümern wurden 2018 / 2019 erste Gespräche geführt.

Aus den Beteiligungen hat sich gezeigt, dass einige Eigentümer nicht an einer Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen interessiert sind bzw. keine Anbindung / Erschließung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen wünschen. Gleichzeitig wurden Anregungen vorgebracht, den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich im Südwesten noch in die Planung einzubeziehen. Aus der Vorplanung der Erschließungsplanung von Kirn-Ingenieure geht zudem hervor, dass im südöstlichen Bereich eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgehalten werden sollte. Weiterhin möchte die Gemeinde für die Neuordnung der Flächen des Kindergartens (Freifläche und Parkplätze) möchte auch die Möglichkeit für eine potenzielle bauliche Erweiterung sichern.

Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis / Baurecht, dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Nordschwarzwald bzgl. der Erweiterung des Plangebietes im März 2022 hat der Gemeinderat Neuhausen im April 2022 einen geänderten Aufstellungsbeschluss für das erweiterte Plangebiet gefasst.

Der städtebauliche Entwurf wurde zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet und dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 vorgestellt. Auf dieser Grundlage soll eine (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen.

Die Ausarbeitung des Rechtsplans / Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen erfolgt dann im weiteren Verfahren. Die vorliegenden Unterlagen geben Erläuterungen zu den wesentlichen Merkmalen des städtebaulichen Konzeptes.

In der Sitzung am 28.06.2022 hat der Gemeinderat zudem darum gebeten, bzgl. der Regenrückhalteanlage, der Ausgestaltung der Einmündung in die Calwer Straße und der Gehwegausführung im Plangebiet Alternativen zu prüfen. Dies wurde von den Kirn-Ingenieuren zwischenzeitlich bearbeitet

Die geprüften Alternativen sind in den vorliegenden Unterlagen ebenfalls dargestellt, so dass gerade auch von den Fachbehörden hierzu eine Stellungnahme eingeholt und damit eine gute Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde geschaffen werden kann.

Weiterhin liegt für das Plangebiet vom Büro Bioplan eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von 2017 vor: eine Begehung 2022 kam zu dem Ergebnis, dass in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen zu verzeichnen sind. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist den Planunterlagen beigelegt.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Karin Kies, Büro Schöffler  
19.07.2022