

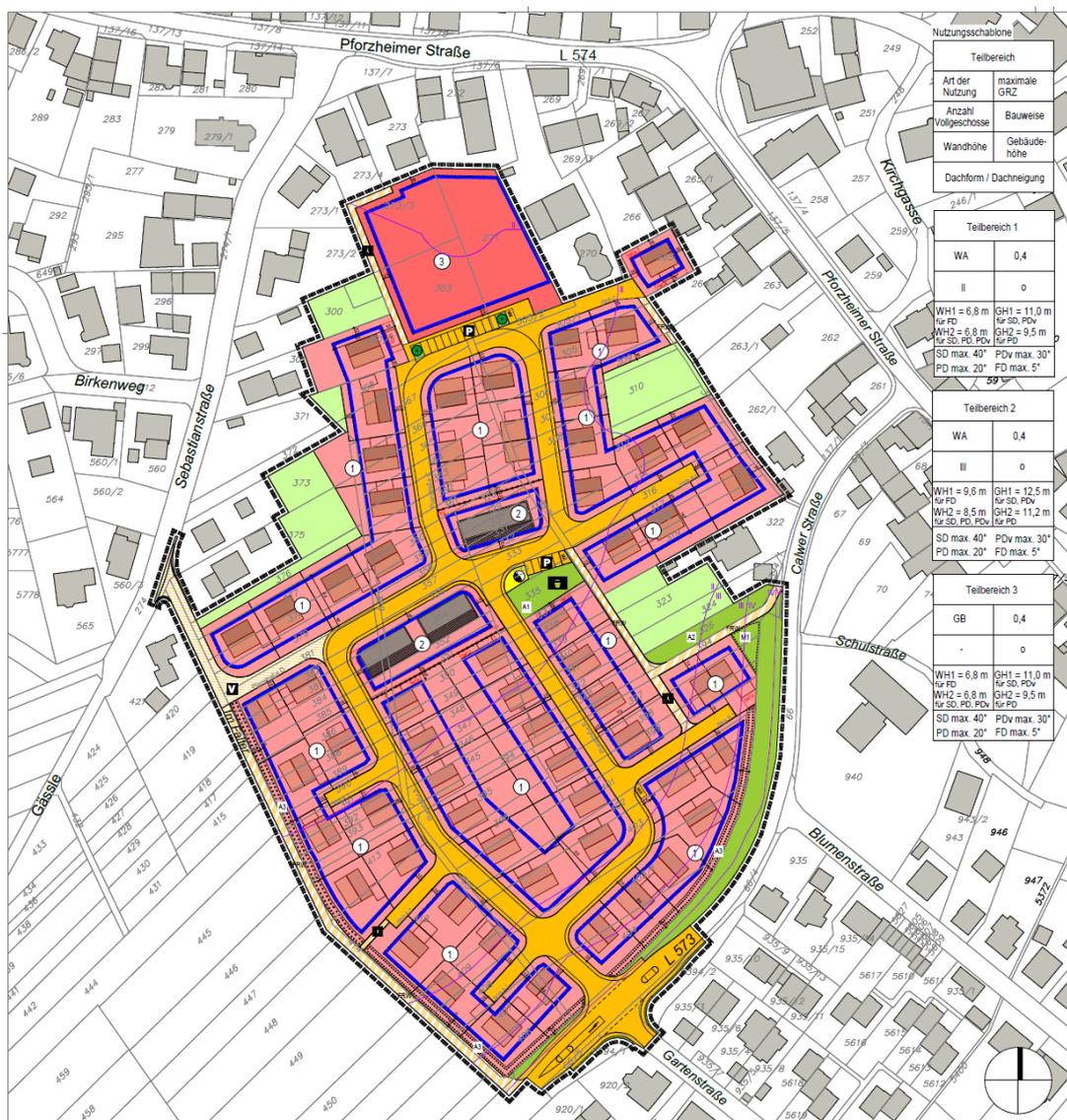
# Öffentliche Bekanntmachung

## Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs „Falter“ Ortsteil Neuhausen mit örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Falter“

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 30. April 2024 in öffentlicher Sitzung über die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und den hierzu erarbeiteten Abwägungsvorschlägen des Stadtplanungsbüros Schöffler zugestimmt. Im Weiteren hat der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 19. April 2024 maßgebend.

Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



In der Gemeinde Neuhausen besteht eine hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken, auch weil in der Gemeinde schon seit längerer Zeit kein neues Wohnbaugelände mehr erschlossen wurde. Deshalb ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung des Wohnbaugeländes 'Falter' im Südwesten der Ortslage Neuhausen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

#### Bisheriger Verfahrensablauf

In der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen ist schon seit langem die Wohnbaufläche 'Falter' mit ca. 2,4 ha als Planung ausgewiesen und wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 nochmals um 1,9 ha erweitert.

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 eine 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) 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 am 26.04.2022 einen geänderten Aufstellungsbeschluss für das erweiterte Plangebiet gefasst.

Daraufhin wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 vorgestellt. Im Rahmen dieser Sitzung hatte das Ratsgremium ferner 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.

Im Juli/August 2022 wurde eine nochmalige (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich zusammen mit den Fachbüros auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

In der Gemeinderatssitzung am 27.02.2024 wurden die Abwägungsvorschläge aus der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie der Bebauungsplan mit Textteil inklusive örtlicher Bauvorschriften und zeichnerischem Teil beschlossen und die Veröffentlichung bewilligt und beschlossen. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Februar 2024 ausgearbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan mit eingearbeitet.

Im März/April 2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB durchgeführt. Hieraus ergaben sich Anpassungen im Bebauungsplan und in den Fachgutachten.

In der Gemeinderatssitzung am 30.04.2024 wurden die Abwägungsvorschläge aus der Synopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB, sowie der

Bebauungsplan mit Textteil inklusive örtlicher Bauvorschriften und zeichnerischem Teil beschlossen und die erneute Veröffentlichung bewilligt und beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 19.04.2024), die Schalltechnische Untersuchung, Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe (geänderte Fassung vom 19.04.2024), die Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe (Fassung vom 19.08.2019), die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Fassung vom 06.11.2023), der Umweltbericht und Grünordnungsplan inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg (geänderte Fassung vom 19.04.2024), der Bericht zum Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen (Fassung vom 05.03.2024), die unten aufgeführten umweltbezogenen Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen, die Protokolle der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.09.2018 und 21.07.2022, das Protokoll des Scopingtermins vom 12.09.2018 sowie die Abwägungsbeschlüsse des Gemeinderates vom 30.04.2024 über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Sitzung am 30.04.2024 liegt in der Zeit von **Freitag 10.05.2024 bis einschließlich Donnerstag 23.05.2024** im Rathaus Neuhausen, Flur im Erdgeschoss, Pforzheimer Straße 20, 75242 Neuhausen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses aus.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Schalltechnische Untersuchung (Beurteilung Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportanlagenlärm, Vorschläge für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen), Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe in der Fassung vom 19.04.2024
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen (Geologie, Baugrundbeschreibung, Grundwasser / Schichtenwasser, Umwelttechnische Beurteilung, Versickerung), Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe vom 19.08.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Wirbellose Tiere, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Farn- und Blütenpflanzen) und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Reptilien, Vögel, Fledermäuse), geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)), Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg in der Fassung vom 06.11.2023
- Umweltbericht und Grünordnungsplan inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Beschreibung der Vorhabens- und der Planungsziele des Bebauungsplanes, Darstellung der übergeordneten Fachziele und Planungen des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, Bestandsaufnahme und -bewertung einschließlich Vorbelastungen und Empfindlichkeit der Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Prognose der Wirkfaktoren der Planung / erheblicher Umweltauswirkungen auf die o.g. Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/Alternativenprüfung, Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter, Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich, Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts, Quellenverzeichnis), Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg in der Fassung vom 19.04.2024
- Bericht zum Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg in der Fassung vom 05.03.2024

Weiterhin liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vor und sind Bestandteil der Offenlage:

- a) aus der Beteiligung nach § 4(1) BauGB
  - Landratsamt Enzkreis: Amt für Naturschutz (CEF-Maßnahmen, Rodung, Umweltbericht, Artenschutz, Vogelschlag), Umweltamt (Regenwasserrückhaltung, Grundwasserschutz, Immissionsschutz), Landwirtschaftsamt (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) vom 16.08.2022
  - Landesnaturschutzverband (Entwässerung, Klimaschutz, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz, Ökologie, Verdichtungspotential nicht voll ausgeschöpft (nur EFH zulässig) vom 10.08.2022.
- Scopingtermin vom 12.09.2018: Amt für Naturschutz (Artenschutzrechtlicher Ausgleich), Umweltamt (Grundwasser- und Bodenschutz)
- b) aus der Beteiligung nach § 4(2) BauGB
  - Landratsamt Enzkreis: Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz (Baubegleitung, Verortung Nistkästen); Umweltamt (Regenwasserrückhaltung, Pflanzbedingung) vom 08.04.2024
- c) aus der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB
  - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Gebäudeenergieeffizienz, Heizungstechnik, zentralen Wärmeversorgung, Dachbegrünung, Einbau von Stromspeichern, Pflanzgeboten sowie zur Entwässerung des Baugebietes

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die vorgenannten auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich **von Freitag 10.05.2024 bis einschließlich Donnerstag 23.05.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen ([www.neuhausen-enzkreis.de](http://www.neuhausen-enzkreis.de) – **Link: Bebauungsplan Falter–Erneute Offenlage §3(2)i.V. §4a(3)BauGB**) und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abruf- und einsehbar.

Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb dieser Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift eine Stellungnahme abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Der Öffentlichkeit werden die vorgebrachten Stellungnahmen nur anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Neuhausen, 08. Mai 2024

gez. Dr. Sabine Wagner  
Bürgermeisterin