

## Gemeinde Neuhausen

### **Bebauungsplan „Falter“**

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

### **Sachstand**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden, denen der Gemeinderat am 30.04.2024 zugestimmt hat (Abwägungsbeschluss):

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):</b> .....	<b>3</b>
<b>B 1</b> Bauamt Tiefenbronn .....	3
<b>B 2</b> RP Karlsruhe – Mobilität, Verkehr, Straßen .....	3
<b>B 3</b> Landesamt für Denkmalpflege .....	4
<b>B 4</b> Regional-verband Nord-schwarzwald .....	6
<b>B 5</b> RP Karlsruhe.....	7
<b>B 6</b> Stadt Bad Liebenzell .....	7
<b>B 7</b> Stadt Pforzheim .....	8
<b>B 8</b> Landratsamt Enzkreis .....	8
<b>Anregungen der Öffentlichkeit:</b> .....	<b>31</b>
<b>Ö 1a</b> .....	31
<b>Ö 1b</b> .....	33
<b>Ö 2</b> .....	34

Ö 3.....	36
Ö 4.....	37
Ö 5.....	37
<b>Anlage zur Abwägung: Prüfung potenzieller Lebensmittelmarkt im Baugebiet Falter.....</b>	<b>39</b>
<b>Anlage zur Abwägung: Stellungnahme Ö3.....</b>	<b>41</b>

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

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
<p><b>B 1</b> Bauamt Tiefenbronn Schreiben vom 14.03.2024</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Beteiligung an Ihrem Verfahren. Seitens der Gemeinde Tiefenbronn bestehen keine Anregungen und Bedenken zu Ihrem genannten Bebauungsplan.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p><b>B 2</b> RP Karlsruhe – Mobilität, Verkehr, Straßen Schreiben vom 14.03.2024</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Landesstraße L 573. Entlang der südlichen Flurstücke 406 und 404 des Plangebiets dient die Landesstraße der Verknüpfung des Ortstraßennetzes und ist dementsprechend straßenrechtlich als Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt festgelegt (vgl. Bild 1, roter Streckenabschnitt). Dies hat zur Konsequenz, dass unabhängig von der straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch die gelbe Ortstafel), die anbaurechtlichen Beschränkungen nach § 22 StrG im Verknüpfungsbereich zu beachten sind.</p> <p>Die Beschränkungen gelten dann nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall können wir den reduzierten Abständen der Baufenster zur Landesstraße zustimmen. Die bestehende Bebauung südlich der Calwer Straße ist ebenfalls nicht bis auf 20 m abgerückt, so dass der freie Streckencharakter nicht mehr in Gänze vorzufinden ist und durch eine zukünftige beidseitige Bebauung die innerörtliche Streckencharakteristik bestärkt wird. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit erachten wir diese</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Entwicklung positiv, da dadurch mit einem entsprechend angepassten Geschwindigkeitsniveau zu rechnen ist.	
	Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in dem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Gleiches gilt auch für Werbeanlagen bis zu 40 m, die zur Landesstraße hin ausgerichtet sind. Wir bitten, dies in den Festsetzungen zu berücksichtigen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan (Teil D / Ziffer 6) aufgenommen. Unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften wird auf diesen Hinweis verwiesen.
	Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme angeführt, ist die Straßenplanung für den neuen Knotenpunkt der L 573 (Calwer Str.)/Zufahrt Neubaugebiet mit dem Referat 45 (SG Verkehrstechnik) des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzustimmen und zur technischen Genehmigung vorzulegen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Berücksichtigung im Zuge der Ausführungsplanung. Ergänzung in der Begründung Ziffer 8.
	Des Weiteren ist vor Baubeginn eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium über den Bau, die künftige Erhaltung sowie die Kostentragung abzuschließen. Die Zuständigkeit obliegt hierfür dem Referat 42.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Die Unterhaltung und Verkehrssicherung von Gehwegen im Verknüpfungsbereich ist durch die Gemeinde zu tragen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
<b>B 3</b> Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 22.03.2024	Vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:	<b>Kenntnisnahme.</b>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Das überplante Gebiet tangiert zwar knapp einen archäologischen Prüffall (Mittelalterliche Siedlung Neuhausen, Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 99986381).</p> <p>Nach unserer fachlichen Prüfung können Bedenken der archäologischen Denkmalpflege gegen die geplante Maßnahme in diesem Fall zurückgestellt werden.</p>	
	<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplan unter Teil D / Hinweise, Ziffer 1 bereits enthalten.</p>
	<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Referat 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 4 Regionalverband Nord-schwarzwald Schreiben vom 28.03.2024	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Umfang von 4,8 ha geschaffen werden. Im Regionalplan ist das Plangebiet teilweise als geplante Siedlungsfläche und teilweise als Flur enthalten. Grundsätzlich stehen der Planung somit keine regionalplanerischen Belange entgegen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Die Gemeinde plant jedoch aktuell die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „West II“. Aufgrund der nicht-integrierten Lage und damit Verletzung des Integrationsgebotes nach LEP BW 2002 und Regionalplan wurde durch die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Aus unserer Sicht würde sich das Gebiet „Falter“ im Gesamtumfang von 4,8 ha anbieten, um darin einen Lebensmittelmarkt mit einem Flächenbedarf von 0,5 ha zu realisieren. Es liegt direkt an der Landesstraße, kurze Wege zur Wohnnutzung wären gegeben und durch die integrierte Lage wäre keine Zielabweichung für einen Standort im Gewerbegebiet „West“ erforderlich. Es wird daher angeregt, das Gebiet „Falter“ im Hinblick auf die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes zu untersuchen.	<p><b>Der Anregung wird insofern entsprochen, dass die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes im Baugebiet ‚Falter‘ geprüft wurde:</b></p> <p>Im Ergebnis der Prüfung lässt sich festhalten, dass ein Lebensmittelmarkt im Baugebiet ‚Falter‘ aus Gründen der Lage im Gesamort, der verkehrlichen Anbindung / Zufahrtswegen, des Immissionsschutzes, des Verlustes von stark nachgefragten Wohnbaugrundstücken und dem bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren nicht vorgesehen werden soll.</p> <p>Eine ausführliche Prüfung dieses Sachverhaltes ist als gesonderte Anlage der Abwägung beigefügt. Diese Prüfung hat die Gemeinde Neuhausen auch nochmals ergänzend zu ihrer Antragsbegründung für das aktuell geführte Zielabweichungsverfahren zum Marktstandort im Gewerbegebiet ‚West‘ an das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung mit Mail vom 12.04.2024 gegeben.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
<b>B 5</b> RP Karlsruhe Schreiben vom 02.04.2024	Wie der Regionalverband Nordschwarzwald in seiner Stellungnahme vom 28. März 2024 zur o.g. Planung ausführt, stehen der Gebietsentwicklung keine regionalplanerischen Belange entgegen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im bestehenden Gewerbegebiet „West II“, für dessen Zulassung eine Zielabweichung erforderlich wäre, schließen wir uns seitens der höheren Raumordnungsbehörde voll inhaltlich dem Vorschlag des Regionalverbandes Nordschwarzwald an. Wir bitten zu prüfen, ob der Lebensmittelmarkt im oder am Rande des Baugebiets „Falter“ angesiedelt werden könnte.	<b>Der Anregung wird insofern entsprochen, dass die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes im Baugebiet ‚Falter‘ geprüft wurde:</b>  Im Ergebnis der Prüfung lässt sich festhalten, dass ein Lebensmittelmarkt im Baugebiet ‚Falter‘ aus Gründen der Lage im Gesamort, der verkehrlichen Anbindung / Zufahrtswegen, des Immissionsschutzes, des Verlustes von stark nachgefragten Wohnbaugrundstücken und dem bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren nicht vorgesehen werden soll.  Eine ausführliche Prüfung dieses Sachverhaltes ist als gesonderte Anlage der Abwägung beigefügt. Diese Prüfung hat die Gemeinde Neuhausen auch nochmals ergänzend zu ihrer Antragsbegründung für das aktuell geführte Zielabweichungsverfahren zum Marktstandort im Gewerbegebiet ‚West‘ an das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung mit Mail vom 12.04.2024 gegeben.
<b>B 6</b> Stadt Bad Liebenzell Schreiben vom 04.04.2024	Die Belange der Stadt Bad Liebenzell sind nicht betroffen, wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
<p><b>B 7</b> Stadt Pforzheim</p> <p>Schreiben vom 08.04.2024</p>	<p>Die Stadt Pforzheim hat in der Anhörung zum Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes es mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich d es bestehenden Gewerbegebietes „West II“ im Ortsteil Neuhausen darauf hingewiesen, dass in der Alternativenprüfung ein besser integrierter Standort näher an der Ortslage fehlte.</p> <p>Daher möchten wir anregen, in die Entwicklung des Wohngebietes auch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes einzubeziehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird insofern entsprochen, dass die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes im Baugebiet ‚Falter‘ geprüft wurde:</b></p> <p>Im Ergebnis der Prüfung lässt sich festhalten, dass ein Lebensmittelmarkt im Baugebiet ‚Falter‘ aus Gründen der Lage im Gesamtort, der verkehrlichen Anbindung / Zufahrtswegen, des Immissionsschutzes, des Verlustes von stark nachgefragten Wohnbaugrundstücken und dem bereits weit fortgeschrittenes Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren nicht vorgesehen werden soll.</p> <p>Eine ausführliche Prüfung dieses Sachverhaltes ist als gesonderte Anlage der Abwägung beigelegt. Diese Prüfung hat die Gemeinde Neuhausen auch nochmals ergänzend zu ihrer Antragsbegründung für das aktuell geführte Zielabweichungsverfahren zum Marktstandort im Gewerbegebiet ‚West‘ an das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung mit Mail vom 12.04.2024 gegeben.</p>
<p><b>B 8</b> Landratsamt Enzkreis</p> <p>Schreiben vom 08.04.2024</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Amt für Bau- recht, Natur- schutz und Bevölkerungs- schutz</p>	<p><b>Baurecht</b></p> <p>(1) Teil B (<i>planungsrechtliche Festsetzungen</i>)</p> <p><u>Doppelhaushälften:</u> Wie soll die lt. Ziffer 2 und 3 genannte Sicherung erfolgen?</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
		Der Grenzanbau muss durch den Eintrag einer Baulast gesichert werden: Ziffer 2 wird entsprechend ergänzt. Die Verpflichtung zur gleichen Firstrichtung ergibt sich dann aus der (im Wortlaut überarbeiteten) Festsetzung im Bebauungsplan, Ziffer 3.
	<p><u>Garagen/Carports/Tiefgaragen:</u> Die Regelung unter Ziffer 4 sieht vor, dass Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig sind. Durch diese so formulierte Regelung ist eine Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, es handelt sich um einen Grundzug der Planung. Eine Befreiung hiervon ist dadurch nicht möglich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Regelung wurde so getroffen, um innere und rückwärtige Grundstücksbereiche als durchgehende Grün- und Gartenflächen zu sichern und wird in dieser Form beibehalten.</p>
	<p><u>Nebenanlagen:</u> Nach Ziffer 4 (Teil B) können je Baugrundstück zwei Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude, einschließlich Gewächshäuser) zugelassen werden. Die Formulierung der Regelung erfordert in diesen Fällen einen Antrag auf Ausnahme. Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands empfehlen wir die Formulierung von "können" auf "sind" abzuändern. Dadurch wäre bei verfahrensfreien Vorhaben ein gesonderter Antrag auf Ausnahme nicht mehr erforderlich.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p>
	<p><u>Pflanzgebote:</u> Zur Vermeidung von Missverständnissen wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit über die Einhaltung</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	entsprechender Festsetzungen bei der Gemeinde liegt (§ 178 BauGB).	
	<p>(2) Teil C (<i>örtliche Bauvorschriften</i>)</p> <p><u>Dachform und Dachneigung</u> Die Regelung (Ziffer 1) hierzu ist vergleichsweise strikt. Im Falle einer solchen Festsetzung muss bewusst sein, dass abweichende Dachformen (z.B. Walmdach oder Zeltdach) nicht zulässig und auch keine Befreiung möglich ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Regelung wurde so getroffen, um ein harmonisches Gesamtbild des neuen Baugebietes zu erreichen und wird so beibehalten. Auch mit Blick auf die geltende PV-Pflicht sind Zelt- und Walmdächer mit angeschnittenen Dachflächen im Erscheinungsbild nicht unproblematisch.</p>
	<p><u>Doppelhäuser</u> Wie hat die genannte Sicherung unter Ziffer 1 zu erfolgen? Die Regelung sieht eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung vor.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Grenzanbau muss durch den Eintrag einer Baulast gesichert werden: Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt. Die Verpflichtung zur gleichen Dachform, Dachneigung und Firstrichtung ergibt sich dann aus der (im Wortlaut überarbeiteten) örtlichen Bauvorschrift, Ziffer 3.</p>
	<p><b>Vorbeugender Brandschutz:</b> Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h (2 Vollgeschosse) bzw. 96 m³/h (3 Vollgeschosse) über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Löschwasserbedarf wurde gemäß den Angaben des Landratsamtes geprüft: für Gebäude mit 2 Vollgeschossen ist die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt. Für die Gebäude bzw. Bereiche, in denen 3 Vollgeschosse zulässig sind, wird der erforderliche Löschwasserbedarf zusätzlich durch eine Löschwasserzisterne mit ca. 100 cbm (= 2 h x (96 cbm/h – 48 cbm/h)), gesichert. Die Löschwasserzisterne kann unterirdisch unter der Spielplatzfläche geschaffen werden.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p><b>Naturschutz:</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 4,79 ha. Aus den uns vorliegenden Planungsunterlagen können wir folgende naturschutzrechtlich relevante Inhalte wie folgt zusammenfassen:</p>	
	<p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</u></p> <p>In der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen war im Flächennutzungsplan schon seit langem die Wohnbaufläche 'Falter' – zunächst mit ca. 2,4 ha – als Planung ausgewiesen.</p> <p>Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 wurde die Fläche aus verschiedenen Gründen (bessere Erschließung / Anbindung, zentrale Lage, Neuordnung Kindergarten) um 1,9 ha erweitert. Für die Neuausweisung von 1,9 ha wurde im damaligen FNP-Verfahren die geplante Wohnbaufläche 'Ziegelhütte' (auch im Kernort Neuhausen) um 1,9 ha reduziert.</p> <p>Im Planungsprozess und den parallel geführten Eigentümergesprächen hat sich gezeigt, dass einige Eigentümer den Erhalt ihrer Gartenflächen wünschen und dass im Plangebiet für die Weiterentwicklung des Kindergartens zusätzlich Fläche vorgesehen werden soll. Dadurch hätte sich das Wohnbauflächenangebot gegenüber den Flächenbilanzen im FNP-Verfahren reduziert.</p> <p>Gleichzeitig haben Eigentümer südwestlich des Plangebietes ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, so</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>dass durch eine nochmalige Erweiterung des Planbereiches um ca. 0,68 ha die o.g. Flächenverluste für Wohnen ausgeglichen werden konnten.</p> <p>Die angedachte Arrondierung des Plangebietes wurde im Februar / März 2022 mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung, dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Landratsamt Enzkreis abgestimmt und von diesen in Schreiben von März 2022 befürwortet. Die Arrondierung wird als Ausformung des Flächennutzungsplans gewertet, so dass die Planung insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.</p>	
	<p><u>Merkmale des Baugebietes</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan „Falter“ weist folgende Merkmale auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 4,7 ha</li> <li>• Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 auf 3,03 ha</li> <li>• Fläche für Gemeinbedarf (GB), GRZ 0,4 auf 0,3 ha</li> <li>• Verkehrsflächen auf 0,85 ha</li> <li>• Private Grünflächen auf 0,31 ha</li> <li>• Öffentliche Grünfläche auf 0,18 ha</li> <li>• Einzelpflanzpflichten auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen</li> <li>• Flächiges Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen</li> <li>• Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li>• CEF-Maßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen</li> <li>• Externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024																		
	<p>Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil versiegelten Flächen auf ca. 62 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 2,7 ha.</p> <p>Es sind Pflanzpflichten, flächige Pflanzgebote, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der BBP- Fläche enthalten.</p> <p>Weiterhin sind für den Ausgleich der betroffenen Arten, CEF-Maßnahmen und sonstige Artenschutzmaßnahmen notwendig, die alle Bestandteil der vorgelegten BBP Satzung sind.</p> <p>Um das Defizit der Ausgleichs- Eingriffsbilanz für Arten, Biotope und Boden auszugleichen soll das gemeindeeigene Ökokonto (Waldweidefläche am Galgen) belastet werden (Herleitung vgl. Tabelle 12 des Gutachtens).</p> <table border="1" data-bbox="405 901 1238 1117"> <tr> <td>Schutzgut Pflanzen und Tiere</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ökopunkte Bestand</td> <td>322.469ÖP</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ökopunkte Planung</td> <td>154.029ÖP</td> <td>47,77%</td> </tr> </table> <p>Ökopunktedefizit für Schutzgut Pflanzen und Tiere 168.440 ÖP (52,23%).</p> <table border="1" data-bbox="405 1209 1238 1369"> <tr> <td>Schutzgut Boden</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ökopunkte Bestand</td> <td>367.397ÖP</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ökopunkte Planung</td> <td>123.162ÖP</td> <td>33,52%</td> </tr> </table>	Schutzgut Pflanzen und Tiere			Ökopunkte Bestand	322.469ÖP	100%	Ökopunkte Planung	154.029ÖP	47,77%	Schutzgut Boden			Ökopunkte Bestand	367.397ÖP	100%	Ökopunkte Planung	123.162ÖP	33,52%	
Schutzgut Pflanzen und Tiere																				
Ökopunkte Bestand	322.469ÖP	100%																		
Ökopunkte Planung	154.029ÖP	47,77%																		
Schutzgut Boden																				
Ökopunkte Bestand	367.397ÖP	100%																		
Ökopunkte Planung	123.162ÖP	33,52%																		

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Ökopunktedefizit für Schutzgut Boden 244.235 ÖP (66,48%).</p> <p>Eine Schutzgutübergreifende Kompensation ist möglich.</p> <p>Es entsteht ein Gesamtdefizit von 412.675 Ökopunkte, davon werden für die Anlage der Hecke (E1) 2.400 ÖP abgezogen. Somit verbleiben 410.275 ÖP die dem gemeindeeigenen Ökokonto angelastet werden.</p>	
	<p>Bei den Unterlagen vom 08.03.2024 war der Auszug des Ökokontos, als Anlage nicht mitgesendet worden. Diese wurden am 27.03.2024 vom Planungsbüro auf Anfrage der Gemeinde noch nachgereicht.</p> <p>Das im BBP Falter auszugleichende Defizit von 410.275 Ökopunkte werden von dem gemeindeeigenen Ökokonto mit derzeit 520.000 ÖP abgebucht.</p> <p>Es verbleiben auf dem gemeindeeigenen Ökokonto somit noch 109.725 Ökopunkte.</p> <p>Damit ist das Eingriffs- Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden ist damit ausgeglichen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Nach § 4a (3) BauGB erfolgt eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Zuge dieser Beteiligung werden nochmals alle Unterlagen des Umweltberichts, inklusive der genannten Anlage veröffentlicht.</p>
	<p><u>Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz:</u></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.</p> <p>Da trocken überwinternde kälteharte Fledermausarten grundsätzlich jedoch auch in diesem Zeitraum an Bäumen</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die nebenstehend genannten Absätze sind in den Hinweisen Teil D des Bebauungsplans, Ziffer 4.1 enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>und Gebäuden vorkommen können, sind vor der Gehölzentfernung resp. dem Rückbau weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Vor Abriss oder Baumfällung sind potenzielle Quartierstrukturen daher auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Erfolgt die Fällung/ der Rückbau nicht unmittelbar nach Feststellung der Besatzfreiheit, sind die unbesetzten Quartierstrukturen nach der Kontrolle zu verschließen. Voraussetzung für den Verschluss von Quartieren ist die vorherige Umsetzung von CEF-Maßnahmen.</p> <p>Um eine Winterquartiernutzung zu vermeiden, können besatzfreie Quartiere nach erfolgtem Ausgleich (CEF) bereits im Oktober verschlossen werden. Nicht vollständig einsehbare Quartierstrukturen sind durch Einwegeverschlüsse abzudichten, sodass Tiere heraus- aber nicht mehr hineingelangen können.</p> <p>Diese Maßnahmen müssen durch eine fachlich akkreditierte Baubegleitung (ÖBB) begleitet werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Absatz bzgl. einer fachlich akkreditierten Baubegleitung wird in den o.g. Hinweisen noch ergänzt.</p>
	<p><u>Fledermäuse CEF-Maßnahme</u></p> <p>Als Ersatz für den Verlust von geeigneten Gebäudenischen in Gartenhütten und von geeigneten Baumhöhlen sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahmen) insgesamt fünf Fledermauskästen in der räumlichen Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Kästen an Bäume auf dem Flst. 1063, Gemarkung Neuhausen (Friedhof)</li> <li>• 3 Kästen an das Gebäude vom Kindergarten Flst. 270, Gemarkung Neuhausen</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die nebenstehend genannten Absätze sind in den Hinweisen Teil D des Bebauungsplans, Ziffer 4.1 enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.</p>	
	<p><u>Vögel CEF-Maßnahmen</u></p> <p>Als Ersatz für den Verlust von geeigneten Gebäudenischen in Gartenhütten und von geeigneten Baumhöhlen sind für Höhlen- und Nischenbrüter insgesamt 18 Nistkästen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) in der räumlichen Umgebung (Friedhof Flst. 1063, Gemarkung Neuhausen und Kindergartengebäude Flst. 270, Gemarkung Neuhausen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>An Bäumen auf dem Flst. 1063 (Friedhof Gemarkung Neuhausen) sind folgende Kästen anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 x Nistkasten 45 mm Flugloch (z. B. Schwegler 3SV), geeignet für kleine Höhlenbrüter und Stare</li> <li>• 6 x Nistkasten 30 x 45 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR oval), geeignet für Haussperling, Kohl- und ggf. Blaumeise</li> <li>• 3 x Nistkasten 27 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch), geeignet für Blaumeise</li> <li>• 2 x Baumläuferkasten (z. B. Schwegler 2B)</li> </ul> <p>Am Kindergartengebäude auf Flst. 270, Gemarkung Neuhausen, sind folgende Gebäudekästen anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler 2HW), geeignet für Hausrotschwanz</li> <li>• 2 x Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler 1N), geeignet für Haussperling und Hausrotschwanz</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die nebenstehend genannten Absätze sind in den Hinweisen Teil D des Bebauungsplans, Ziffer 4.1 enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.</p> <p>Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.</p>	
	<p><u>CEF-Maßnahme Goldammer (E 1)</u></p> <p>Für drei entfallende Goldammerreviere ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) eine 45 m lange und 5 m breite Niederhecke mit Saumstruktur auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 449, Gemarkung Neuhausen westlich des Planungsgebietes, zu entwickeln. Hierfür ist eine dreireihige Niederheckenpflanzung aus heimischen Straucharten zu pflanzen. Es erfolgt zur Hälfte eine sogenannte modifizierte Benjeshecken-Pflanzung in Kombination mit einer reinen Heckenpflanzung mit hochwertigem Pflanzgut. Südlich der Heckenpflanzung bzw. Benjeshecke wird ein mindestens 3 m breiter kräuterreicher kräuterreicher Blühsaum entwickelt. Dieser ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 10 (Schwarzwald) anzusäen (detaillierte Angaben zur Herstellung und Pflege können dem Umweltbericht Kapitel 3.5.1 entnommen werden).</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die nebenstehend genannten Absätze sind in den Hinweisen Teil D des Bebauungsplans, Ziffer 4.2 enthalten.</p>
	<p><u>Baumgruppe im Osten (M 1)</u></p> <p>Zur Durchgrünung des Baugebietes sind, gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2), auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebietes, eine Baumgruppe aus drei heimischen Laubbäumen,</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die nebenstehend genannten Absätze sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplans, Ziffer 6.1 enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 5 zu entnehmen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen, als Wiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.</p>	
	<p><u>Fazit: Folgendes ist bezüglich Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz zu beachten</u></p> <p>Bezüglich der CEF-Maßnahmen für die Brutvögel und Fledermäuse (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen v. 06.11.2023 zu Pkt. Nr. 7.1 und 7.2) fehlen konkrete Auflistungen, Angaben und Verortungen geeigneter Bäume, Gebäude usw. zur Anbringung der einzelnen Nistkästen, Fledermauskästen. Die vorliegenden Untersuchungen stellen eine Grundlage für eine bislang jedoch noch nicht konkrete Durchführungsplanung dar. Letztere ist unbedingt noch nachzureichen, weil der Ausgleich sonst nicht gewährleistet ist.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Die Aufhängung der Nistkästen ist bereits erfolgt und in einem Bericht vom 05.03.2024 dokumentiert. Hier sind auch die jeweiligen Baumstandorte verzeichnet. <b>Der Bericht wird dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.</b></p> <p>Nach § 4a (3) BauGB erfolgt eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Zuge dieser Beteiligung wird der o.g. Bericht ebenfalls veröffentlicht.</p>
	<p>Bei dauerhaften Eingriffen muss zudem die jeweilige Maßnahme dauerhaft wirken. Zur Sicherung der Maßnahmen ist es erforderlich, dass die Flächenverfügbarkeit gesichert wird, zudem muss die Umsetzung der Maßnahme und die Folgepflege gesichert werden. Hierfür ist gem. § 4c BauGB die Trägerin der Bauleitplanung, also die Gemeinde Neuhausen, verpflichtet Sorge zu tragen.</p> <p>Wir bitten daher noch um Nennung der Kontaktdaten der ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die hierzu vorgesehen</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen erfolgen auf gemeindeeigenen Flächen oder durch Abbuchung vom Ökokonto. Teilweise sind sie bereits erfolgt (Aufhängen von Nistkästen, Maßnahme Ökokonto). Die Maßnahmen sind damit gesichert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>ist, damit wir auf Nachfragen einen Ansprechpartner haben. Diese von der Gemeinde zu beauftragende ÖBB hat nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen auch das Monitoring sowie die dauerhafte Folgepflege zu gewährleisten bzw. zu betreuen.</p>	<p>Von Verwaltungsseite werden dem LRA / UNB die Kontaktdaten der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) genannt (kein Gegenstand des Bebauungsplans).</p>
	<p>Hinweis: BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997, Az.: 4 NB 12/97, NVwZ-RR 1998, 162, 163 erläutert die Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbote für die Vollzugsfähigkeit von Bebauungsplänen:</p> <p>Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt, dass ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und daher unwirksam ist, wenn er aus rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist und die mit seinem Erlass gesetzte Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen kann. Dies gilt auch für die artenschutzrechtlichen Anforderungen.</p> <p>Setzt ein Bebauungsplan einzelne Vorhaben fest und überplant dabei z.B. geschützte Lebensstätten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 (Anmerk. § 42 a.F. – n.F. § 44) BNatSchG in unzulässiger Weise, so dürfen für diese Vorhaben mangels</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und erfolgen – auch für den Artenschutz – auf gemeindeeigenen Flächen oder durch Abbuchung vom Ökokonto. Teilweise sind sie bereits erfolgt (Aufhängen von Nistkästen, Maßnahme Ökokonto). Die Maßnahmen sind damit gesichert. Damit ist der Bebauungsplan hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Vorgaben vollzugsfähig.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben später keine Baugenehmigungen erteilt werden. Der Bebauungsplan ist dann nicht vollziehbar, nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und nichtig. Die Gemeinde muss die artenschutzrechtlichen Verbote deshalb bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Das Bundesverwaltungsgericht führt aus, dass die Gemeinde verpflichtet ist, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die Gemeinde muss von Festsetzungen Abstand nehmen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.</p>	
Umweltamt	<p>Die Gemeinde Neuhausen plant im Ortsteil Neuhausen die Entwicklung des Wohngebiets „Falter“. Das ca. 4,79 ha große Plangebiet liegt im Südwesten von Neuhausen und ist hauptsächlich von bestehenden Mischgebietsflächen in nordwestlicher, nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung umgeben. Südwestlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und auf den Flurstücken Nr. 448 und Nr. 449 ein Bolzplatz. Im Norden des Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens (auf dem zum Plangebiet benachbarten Flurstück Nr. 270) ausgewiesen. Die freiwillige Feuerwehr Neuhausen ist derzeit noch in der Schulstraße Nr. 2 und damit in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet untergebracht, soll jedoch in</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>der Zukunft an einen neuen Standort umziehen. Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Calwer Straße und beinhaltet im Südwesten die Erschließungsstraße „Im Falter“. Im Bestand verlaufen benachbart zum Plangebiet im Nordwesten die Sebastianstraße und im Norden und Nordosten die Pforzheimer Straße. Fachthemenbezogen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
	<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die verschiedenen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen relevant.</p> <p>Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die „schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Falter“ – Erläuterungsbericht vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler &amp; Leutwein, Karlsruhe (22.02.2024) im Auftrag der KBB GmbH Kommunalberatung Infrastrukturentwicklung erarbeitet. Die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung hat folgende Nachfragen bzw. Anmerkungen ergeben:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein mit Blick auf die vom Umweltamt vorgebrachten Nachfragen und Anmerkungen überarbeitet. Es ergaben sich hieraus keine anderen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Falter“, jedoch wurden die vom Umweltamt angesprochenen Punkte in der Überarbeitung wie nachfolgend dargestellt ergänzt:</p>
	<p><u>Zur Betrachtung des Gewerbelärms der Feuerwehr</u></p> <p>1. In der schalltechnischen Untersuchung sind für die Einsatzfahrten der Feuerwehr die Lärmemissionen durch das Martinshorn der Einsatzfahrzeuge auf dem Betriebsgelände und auch auf der Straße nicht thematisiert. Diese Betrachtungen sind in der Untersuchung zu ergänzen.</p> <p>Ggf. besteht in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr die Möglichkeit als Emissionsminderungsmaßnahme den</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass das Ausrücken der Feuerwehr ohne Einschalten der Martinshörner erfolgt, sondern erst auf der öffentlichen Straße (Calwer Straße) eingeschaltet werden.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Gebrauch des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände (bei Einsatzfahrten) zu minimieren und zunächst nur mit Blaulicht auszufahren. Entsprechende Begründungen sind anzugeben.	In den Ausführungen der Kap. 4.2.2 (S. 23/24), Kap. 5.3 (S. 26), Kap. 7 (S. 30/31) der schalltechnischen Untersuchung wurde dies jeweils ergänzt.
	2. Die in Anlage 3.2.2-B aufgeführten stündlichen Schalleistungspegel der jeweiligen Schallquellen für den Einsatzfall der Feuerwehr sind teilweise nicht nachvollziehbar. Demnach fallen die Lärmemissionen im Nachtzeitraum ausgehend von den PKW-Bewegungen der „Kameraden“ und von den Einsatzfahrzeugen in unterschiedliche Stunden. Im Einsatzfall liegt die Ankunft der Mitglieder der Feuerwehr auf dem Gelände und das Verlassen der Einsatz- /Rettungswagen erwartungsgemäß in sehr kurzen zeitlichen Abständen und ist daher, als worst-case-Ansatz, in der gleichen Nachtstunde zu betrachten. Die Berechnungsgrundlage stellt demzufolge keinen konservativen Ansatz dar und ist damit anzupassen.	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> In Kap. 3.2.2 (Seite 10) der schalltechnischen Untersuchung wurde die Erläuterung zu den Ansätzen des Feuerwehreinsatzes konkretisiert: <i>Es wird davon ausgegangen, dass im Falle eines Einsatzes 15 Pkw in der Stunde des Einsatzes auf das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr fahren und auf dem östlichen Parkplatz parken.</i></p> <p>Nach dem Einsatz kommen die Einsatzfahrzeuge (LKW) wieder zurück und werden entladen. Danach verlassen die Feuerwehrleute wieder das Gelände mit ihren PKW's. Ein solcher Einsatz-Vorgang wurde einmal für den Nachtzeitraum und einmal für den Tagzeitraum gerechnet.</p>
	3. Die Annahme der Punktschallquelle für Be- und Entladevorgänge von Einsatzfahrzeugen von 83 dB(A) im Kapitel 3.2.1 (Feuerwehr Übung) und in Kap. 3.2.2. (Feuerwehr Einsatz) ist ohne eine Quellenangabe dargelegt. Wir bitten um Mitteilung, ob es sich hierbei um Erfahrungswerte des Gutachters handelt oder ob sich eine Quelle hierfür angeben lässt.	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> In Kap. 3.2.1 (Seite 8) der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Erläuterung zum Ansatz von 83 dB(A) für Be- und Entladevorgänge von Einsatzfahrzeugen ergänzt.</p>
	4. Der gutachterlichen Darstellung in Kapitel 5.3, dass der Einsatz im Nachtzeitraum als „seltenes Ereignis“ gemäß 7.2 TA Lärm zu bewerten sei, kann nicht gefolgt werden. Letztlich muss vorab gesichert sein, dass weniger als zehn	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> In Kap. 4.2.2 (S. 23/24) und Kap. 5.3 (S. 26) der schalltechnischen Untersuchung wurde von der Wertung der Feuerwehreinsätze als seltene Ereignisse gemäß 7.2</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Einsätze pro Jahr in der Nachtzeit stattfinden und dass diese an nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten.</p> <p>Dies lässt sich aber vorab nicht sicher einhalten. Ebenso kommt eine generelle Ausnahme hinsichtlich der Immissionsrichtwerte nach Nummer 7.1 der TA Lärm für Einsatzfahrten der Feuerwehr auf der Basis obergerichtlicher Rechtsprechung nicht in Betracht.</p> <p>Ggf. kann eine Abwägung in der Weise erfolgen, dass darauf abgehoben wird, dass innerhalb von drei Jahren nach dem Bezug der im Plangebiet zukünftig errichteten Wohngebäude die Feuerwehr an diesem Standort weggezogen und damit benachbart zum Plangebiet stillgelegt sein wird.</p>	<p>TA Lärm abgerückt. Die schalltechnische Untersuchung legt nochmals die Besonderheiten der örtlichen Situation dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschreitung der Immissionsrichtwerte nur durch Feuerwehreinsätze im Nachtzeitraum und hier nur um weniger als 5 dB(A),</li> <li>- kein Einsatz des Martinshorns beim Ausrücken auf dem Feuerwehrgelände, sondern erst auf der öffentlichen Straße (Calwer Straße) als Lärminderungsmaßnahme</li> <li>- aufgrund der Funktion einer örtlichen, freiwilligen Feuerwehr ist – auch nach den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre – nur von wenigen Einsätzen in der Nacht auszugehen (weniger als 10 Nachteinsätze)</li> <li>- Verlagerung des Feuerwehrstandortes in den nächsten Jahren geplant.</li> </ul> <p>In Abwägung der von der Gemeinde wahrzunehmenden Funktion der Gefahrenabwehr für die Bevölkerung, dem öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum, der städtebaulich günstigen Lage des geplanten Wohngebietes und der oben aufgeführten besonderen Merkmale der vorliegenden schalltechnischen Situation ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den (seltenen) nächtlichen Notfallsituationen als hinnehmbar einzustufen.</p> <p>Die so vorgenommene Abwägung wird auch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Gebietsverträglichkeit eines Feuerwehrgerätehauses im allgemeinen Wohngebiet (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 - 4 C 6/20) gestützt.</p> <p><b>Die vorab dargestellte Abwägung wird in der Begründung des Bebauungsplans, Ziffer 10 ergänzend dargestellt.</b></p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Ggf. ist auch zu prüfen, ob durch die Festsetzung bzgl. des Schutzes von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm durch bauliche Schallschutzmaßnahmen keine zu öffnenden Fenster an der der Calwer Straße zugewandten Seite, der durch die Feuerwehr am höchsten belasteten Baufenster realisierbar sind und folglich erst eine Beurteilung nach TA Lärm von Fenstern an der Straße abgewandten Seite erforderlich ist.</p>	<p>Die Darstellung der Lärmpegelbereiche für den Verkehrslärm, die auch Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan sind, beruhen auf der Annahme, dass der gesamte Verkehr über die Calwer Straße in das neue Wohngebiet zufährt: für die Baufenster an der Calwer Straße stellt dies ein Worst-Case-Szenario dar. Für den Schutz der Außenwohnbereiche ist der Außenlärmpegel im Tageszeitraum maßgeblich: je nach Anordnung könnten hier Außenwohnbereiche auch unterhalb der Grenze von 62 db(A) liegen. Für die Innenräume lässt sich nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nicht die Festsetzung ableiten, dass entlang der Calwer Straße nicht zu öffnende Fenster einzubauen sind. Die vom Umweltamt in Erwägung gezogenen Festsetzungen nun aufgrund der (wahrscheinlich seltenen) Notfalleinsätze der Feuerwehr im Nachtzeitraum zu treffen, wäre eine unverhältnismäßig große Einschränkung für die künftige Wohnnutzung, zumal die Feuerwehr perspektivisch ja verlagert werden soll.</p>
	<p><u>Zu den Festsetzungen in Bezug auf Verkehrslärm</u></p> <p>5. Auf welche Beurteilungsgrundlage bzw. Vorschrift stützt sich die Festsetzung gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm (vgl. Kap. 5.5), die bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum für Außenwohnbereiche bauliche Schallschutzmaßnahmen vorschreibt. Dies ist näher zu erläutern.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>In Kap. 5.1 (Seite 25) der schalltechnischen Untersuchung wurde die rechtliche Grundlage bzgl. des Schutzes von Außenwohnbereichen ergänzt.</p>
	<p>Uns ist damit keine abschließende Stellungnahme möglich. Es wird um Vorlage einer überarbeiteten Fassung der Untersuchung oder eine ergänzende gutachterliche</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Nach § 4a (3) BauGB erfolgt eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Zuge dieser</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Stellungnahme unter Berücksichtigung der genannten Punkte gebeten.	Beteiligung wird die überarbeitete schalltechnische Untersuchung ebenfalls veröffentlicht.
	<p><b>Abwasser / Oberflächengewässer:</b></p> <p>Zu o.g. Bebauungsplan hatten wir bereits im Rahmen des 1. Beteiligungsverfahrens – Stellungnahme des Landratsamtes vom 16.08.2022- eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Die dortigen Ausführungen wurden weitgehend im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans in folgenden Punkten berücksichtigt:</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
	In Punkt B 6 werden Metalldächer ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um die Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung umzusetzen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Nach Punkt B5.5 und C1 sind Flachdächer zu begrünen. Dies ist eine sehr wirksame Maßnahme zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas Da jedoch auch andere Dachflächen zulässig sind ist die Wirkung dieser Festsetzung nicht quantifizierbar.	<b>Kenntnisnahme.</b> In der Dimensionierung der Entwässerungsplanung bleibt der reduzierte Abfluss von Gründächern gegenüber befestigten Dachflächen unberücksichtigt.
	In C3 werden durchlässige Beläge für befestigte Flächen wie Stellplätze, Höfe und Wege vorgeschrieben. Dies ist sehr sinnvoll. Es ist bei der Entwässerungsplanung jedoch zu berücksichtigen, dass bei stärkeren Niederschlagsereignissen auch von diesen Flächen noch ein Abfluss stattfinden kann.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die gepflasterten Flächen sind in der Entwässerungsplanung mit einem Abflussbeiwert von 0,9 und die Grünflächen mit einem Abflussbeiwert von 0,1 angesetzt. Ein Oberflächenabfluss auch von diesen Flächen ist somit berücksichtigt.
	In Punkt C8 werden Zisternen zur gedrosselten Ableitung des Dachflächenwassers vorgeschrieben. Hier sollte der Begriff „2 Kammer Zisterne“ durch „Retentionszisterne“ ersetzt werden und konkretisiert	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die in der Stellungnahme genannte örtliche Bauvorschrift, Teil C / Ziffer 8 wird entsprechend konkretisiert.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	werden, dass sich die festgesetzten Größen nur auf den Retentionsanteil beziehen und das Nutzvolumen zusätzlich erforderlich wird.	
	In Punkt 10 der Begründung wird das Entwässerungskonzept ausführlich verbal beschrieben. Die Eckpunkte hierfür wurden vom Planungsbüro mit uns abgestimmt. Für die innere Erschließung sind die o.g. Festsetzungen ausreichend, da für die äußere Erschließung jedoch auch Elemente außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich werden und auch das Oberflächenwasser der angrenzenden Außengebiete abgeleitet werden soll, ist uns das Gesamtkonzept noch zur wasserrechtlichen Behandlung vorzulegen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehene Retentionsbecken wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren behandelt. Hier werden dem Umweltamt die erforderlichen Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorgelegt. Im Vorgriff auf das wasserrechtliche Verfahren hat das Büro Bioplan für das externe Retentionsbecken artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange geprüft, um sicher zu stellen, dass hier keine unüberwindbaren Konflikte zu erwarten sind und das vorgesehene Entwässerungskonzept umgesetzt werden kann. Die Ergebnisse der Prüfungen sind in Kapitel 4 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ‚Falter‘ dargestellt. Der durch das geplante Retentionsbecken verursachte Eingriff kann durch das Ökokonto voll kompensiert werden.</p>
	In Punkt 5.1 werden ausführlich die Pflanzbedingungen für Straßenbäume beschrieben. Im Hinblick auf die immer deutlicher spürbaren Auswirkungen des Klimawandels empfehlen wir hier zu überprüfen, ob diese Pflanzungen als Baumrigolen mit klimaresistenten Bäumen ausgebildet werden können. Solchen Maßnahmen werden in der Fachwelt positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima zugeschrieben.	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die Herstellung und der Einbau von Baumrigolen ist kostenintensiv. Aufgrund der erheblichen Erschließungskosten wird aus wirtschaftlichen Gründen auf Baumrigolen verzichtet. Die Baumbeete werden als Tiefbeete geplant, d.h. sie werden eingetieft und als Mulden vorgesehen, so dass Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen dem Baumbeet zugeführt werden kann. Die Gestaltung als Tiefbeet hat eine gewisse</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
		Speicherwirkung, so dass Oberflächenwasser an Ort und Stelle belassen wird. Für die festgesetzten Baumpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen wurde die Verwendung klimaangepasster Baumarten ergänzt.
	<b>Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten:</b> Zu diesem Bebauungsplan hatten wir im Rahmen des 1. Beteiligungsverfahrens bereits Stellung genommen. Unsere Hinweise wurden in die Unterlagen übernommen. Von Seiten des Grundwasser- und Bodenschutzes gibt es derzeit keine weiteren Anmerkungen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Amt für Nachhaltige Mobilität	Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Bedenken werden laut Abwägungssynopse berücksichtigt.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Straßenverkehrs- und Ordnungsamt	Verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO, z.B. Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches, Ausweisung als Gehweg, obliegen der Verkehrsbehörde und können nicht aus einem Bebauungsplan abgeleitet werden.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Der Gehweg ist mit einer Breite von 1,25 m vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) die Regelbreite eines Seitenraums (Gehweg) 2,50 m beträgt.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Regelbreite bei Gehwegen von 2,50 m kann in Ausnahmefällen unterschritten werden. Die Mindestbreite beträgt 1,50 m, welche das Begegnen von 2 Personen ermöglicht. In Abwägung verschiedener Belange (Kosten Erschließung, möglichst hoher Anteil der privaten Baugrundstücksflächen etc.) wurde von der Gemeinde für

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
		<p>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 geschwindigkeitsreduzierte Anliegerstraßen handelt, die mit ihren recht langen, geraden Abschnitten auch gut einsehbar sind, vertretbar ist. Insbesondere in der HAUPTerschließungsstraße, welche von der Gebietszufahrt nach Nord-Westen hin ausgerichtet ist, sind beidseitig Gehwege angeordnet, so dass zu erwarten ist, dass sich der Fußgängerverkehr auf beide Seiten aufteilt und somit die Anzahl der Begegnungsfälle reduziert wird. Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass die straßenbegleitenden Gehwege zudem ergänzt werden durch ein separates Fußwegenetz an den Gebietsrändern, die Breiten von 2,50-3,0 m und an der Calwer Straße von 2,0 m aufweisen.</p>
	<p>Es sind Gehwege vom Spielplatz kommend geplant, die ohne einen vorgesetzten Gehweg unmittelbar in die Fahrbahn einmünden. Aufgrund der geplanten Parkständen entstehen bei Nutzung der Parkplätze Sichteinschränkungen. Wir empfehlen dringend diesen Bereich zu überplanen und jegliche Sichtbehinderungen durch Gegenstände, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder sonstige Hindernisse an diesen Einmündungsbereichen zu vermeiden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  <b>Die Gehwege im Bereich des Spielplatzes werden überplant:</b> auf den Zugang zum Spielplatz zwischen Trafostation und Parkplatz wird verzichtet. Dafür wird der straßenbegleitende Gehweg an der Westseite um die Kurve weitergeführt. Der Fußweg im Osten hat eine Breite von 3,0 m, so dass allein dadurch eine bessere Einsehbarkeit an der Einmündung zum Straßenraum gegeben ist. Auf dem westlich angrenzenden Aufstellplatz stehen nur an den Abholtagen Müllbehälter, ansonsten ist diese Fläche frei, so dass die Einsehbarkeit damit zusätzlich erhöht wird.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Ebenso wird angeregt, die Querungsstelle durch bauliche Maßnahmen hervorzuheben, z.B. durch Installation einer Gehwegkanzel, Einengung der Fahrbahn oder Ähnliches.	
	Der Zugangsbereich des Spielplatzes ist mit geeigneten Mitteln abzusichern, um die Verkehrssicherheit am Spielplatzzugang zu erhöhen. Hierbei müssen die Sichtverhältnisse auf Kinder gewährleistet sein.	<b>Kenntnisnahme.</b> Berücksichtigung in der nachgelagerten Ausführung / Planung des Spielplatzes.
Breitband	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt der Zweckverband Breitbandversorgung im Enzkreis wie folgt Stellung: Gegen die vorgenannten Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen. Es wird jedoch empfohlen, bei der Erschließung die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen frühzeitig abzustimmen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Landwirtschaftsamt	Die Gemeinde Neuhausen plant durch den Bebauungsplan „Falter“ die Wohnbaufläche zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,8 ha und rundet die bestehende Bebauung im südwestlichen Bereich ab. Der Planbereich ist vielfältig durch landwirtschaftliche Ackernutzung, private Gartennutzung bzw. Freizeitgrundstücke sowie Freiflächen des bestehenden Kindergartens gekennzeichnet. Insgesamt sind rund 2,0 ha landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche durch das Vorhaben betroffen. In der Flurbilanz 2022 ist das Gebiet der Vorbehaltsflur I zugeordnet, welche insbesondere im Gemeindeumfeld hochwertige Flächen charakterisiert. Im Regionalplan ist das Plangebiet bereits teilweise als Siedlungsfläche in Planung dargestellt. Auch der gültige	<b>Kenntnisnahme.</b>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Flächennutzungsplan berücksichtigt den Geltungsbereich bereits als geplante Wohnbaufläche.</p> <p>Aufgrund der vergleichsweise geringen Betroffenheit landwirtschaftlich genutzter Flächen und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, können agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt werden.</p>	
	<p>Nichtsdestotrotz weisen wir vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenversiegelung, des Klimawandels und aktueller geopolitischer Konflikte auf den Verlust wertvoller Ackerböden hin, die aktuell der Versorgung mit hochwertigen regionalen Lebensmitteln dienen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In Abwägung unterschiedlicher Belange (Nachfrage/ Schaffung von Wohnraum, städtebaulich günstige Lage nahe des Ortskerns, relativ geringe ökologische Problemstellungen) werden die landwirtschaftlichen Belange für das Baugebiet ‚Falter‘ nachrangig bewertet.</p>
	<p>Für die Kompensation des Eingriffs wird auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen. Gegen die weiteren planexternen Ausgleichsmaßnahmen bestehen keine Bedenken, da keine landwirtschaftlichen Belange betroffen sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
Forstamt	<p>Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Forstliche Belange sind lediglich durch eine externe Ausgleichsmaßnahme betroffen. Hier soll ein Teil der bereits durchgeführten Maßnahme M 1 „Waldweide Galgenberg (Restwert)“ aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Neuhausen herangezogen werden. Dies wird vom Forstamt zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
Amt für Vermessung und Flurneuordnung	<p>Aus Sicht des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

## Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
<p><b>Ö 1a</b> Schreiben vom 17.03.2024</p>	<p>Nun meine Stellungnahme zum offengelegten Bebauungsplan Falter, Offenlegung am 09.03.2024:</p> <p>Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes konnte ich mit Ausnahme der Vorgabe für den Einbau von Zisternen keine Ansätze erkennen, die das Klimaschutzziel des Landes Baden-Württemberg unterstützen und über die bereits vorhandenen öffentlichen Bauvorschriften hinausgehen.</p> <p>Sofern die Gemeinde es ernst meint mit dem Ziel, bis 2040 CO2-neutral zu werden und dabei auch das Land Baden-Württemberg bei der Erreichung dieses Zieles zu unterstützen will, müssten hier über die gesetzlichen Vorgaben hinaus verbindliche Richtlinien für die Grundstücke im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Neben den in der Stellungnahme genannten Zisternen dienen auch folgende Festsetzungen des Bebauungsplans den Klimaschutzziele:</p> <p>Durch die grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 5 sind Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert, die die Erwärmung im Gebiet mindern und zur Bindung von CO2 beitragen. Im zentralen Bereich des südlichen Erschließungsringes wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Nebenanlagen zudem eine zusammenhängende Gartenfläche gesichert, die als unversiegelte begrünte Fläche ebenfalls dem vorab genannten Ziel dient.</p> <p>Die in den örtlichen Bauvorschriften enthaltene Vorschrift, befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen, trägt dazu bei, Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig zu versickern und dient somit der Klimaanpassung.</p>
	<p>Ich empfehle daher noch folgende Punkte zu diskutieren und möglichst aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verpflichtender Einbau eines Stromspeichers mit einer Kapazität von mindestens 1 kWh/kWp PV-Leistung</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes muss seit 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. In</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersagung des Einsatzes von fossilen Energieträgern wie Öl, Gas und dgl. mehr</li> <li>- Die Nutzung von Geothermie über Erdsonden oder Grabenkollektoren über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe sollte explizit als genehmigungsfähige Wärmeerzeugungsvariante aufgeführt werden.</li> <li>- verpflichtender energetischer Gebäudestandard mindestens Passivhaus-Standard, besser Plus-Energiegebäude</li> </ul>	<p>Neubaugebieten, also auch für das geplante Gebiet ‚Falter‘, greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024.</p> <p>Weiterhin sind Gebäude nach dem GEG als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. Dazu enthält das GEG detaillierte Vorgaben zum einzuhaltenden Gesamtenergiebedarf, zur Dichtheit, zum sommerlichen und baulichen Wärmeschutz etc., die im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen nach den im GEG festgelegten Berechnungsverfahren nachzuweisen sind. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher nicht für erforderlich gehalten. Sie würden auch zu Rechtsunsicherheiten und gfls. zu einer unzumutbaren Härte für die künftigen Bauwilligen führen.</p>
	<p>Weiterhin bin ich darüber verwundert, dass in dem Bereich des Bebauungsplanes Falter kein Regenrückhaltbecken realisiert werden soll. In der Untersuchung zum Starkregenereignis für Neuhausen wurde dies von den Erstellern des Untersuchungsberichtes empfohlen. Damit könnte ggfs. auf die kostenintensive Kanalerweiterungen/-sanierung in der Lehninger Straße verzichtet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Zugunsten einer Nutzung der Baugebietsfläche für Bebauung wird für das Regenwassermanagement ein externes Retentionsbecken vorgesehen, das auch Starkregenereignisse bzw. das Schutz des Gebietes vor Außenwasser berücksichtigt.</p> <p>Das Oberflächenwasser, welches aus dem Außengebiet in Richtung des Erschließungsgebietes abfließt, wird am Rand 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. Zusätzlich wird zum Schutz vor Außengebietswasser im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den neuen</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
		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.
	Für die Bepflanzung sollte nicht nur eine Empfehlung, sondern eine verbindliche Vorgabe zum Einsatz einheimischer Gehölze und Pflanzen vorgegeben werden (für die Eingrünung des neuen Ortrandes wird es ja bereits verbindlich vorgegeben).	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Für die Eingrünung des Gebietsrandes, der zum einen eine Außenwirkung entfaltet und zum anderen auch als freiwachsende, geschlossene Hecke Lebensraum für heimische Insekten und Vögel bieten soll, wird die Verwendung der angegebenen, heimischen Pflanzen für wichtig erachtet. Im Inneren der Baugrundstücke soll den Eigentümern ein Spielraum für die Gartengestaltung gegeben werden: daher bleibt es hier nur bei der Empfehlung.
Ö 1b Schreiben vom 26.03.2024	Ergänzend zu meinen Punkten unten hier noch ein paar Informationen zum energetischen Standard von Gebäuden. Gemäß bisheriger Erfahrungen aus der Realisierung von Passivhäusern kann von maximal 3 - 5 % zusätzlichen Investitionskosten für die Realisierung eines neuen Wohngebäudes mit einem Passivhausstandard ausgegangen werden, gegenüber der Ausführung gemäß aktuellem gesetzlichen Standard. Die Betriebskosteneinsparungen durch den besseren energetischen Standard über die Lebensdauer des Gebäudes sind deutlich höher, als die zusätzlichen	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes muss seit 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten, also auch für das geplante Gebiet ‚Falter‘, greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024.  Weiterhin sind Gebäude nach dem GEG als Niedrigstenergiegebäude zu errichten. Dazu enthält das GEG detaillierte Vorgaben zum einzuhaltenden Gesamtenergiebedarf, zur Dichtheit, zum sommerlichen und baulichen Wärmeschutz etc., die im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen nach den im GEG festgelegten

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Investitionskosten. Dies kann u.a. auf der Homepage des Passivhaus Institutes nachgelesen werden.</p> <p>Am 07. Dezember 2023 gab es eine Einigung zwischen EU-Parlament und EU-Rat bezüglich neuer energetischer Gebäude-Standards. Demnach sollen alle neuen öffentlichen Gebäude bis 2028 emissionsfrei sein und einen Nullemissionsstandard erfüllen. Bei allen anderen neuen Gebäuden soll dies ab 2030 verpflichtend sein. Diese ist noch deutlich schärfer/energetisch besser als der von mir als Minimum vorgeschlagene Passivhausstandard.</p> <p>Daher möchte ich hiermit nochmals unterstreichen, dass es dringend geboten ist, im Bebauungsplan Falter hier Vorgaben zum energetischen Standard der Gebäude zu machen, die über die aktuellen gesetzlichen Vorgaben hinausgehen.</p> <p>Wir müssen uns in allen Bereichen anstrengen, um die energetische Zielsetzung bis 2040 erreichen. Dies gilt auch für Neubaugebiete.</p>	<p>Berechnungsverfahren nachzuweisen sind. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher nicht für erforderlich gehalten. Sie würden auch zu Rechtsunsicherheiten und gfls. zu einer unzumutbaren Härte für die künftigen Bauwilligen führen.</p>
<p><b>Ö 2</b> Schreiben vom 07.04.2024</p>	<p>Im Weiteren meine Anmerkungen zu dem Bebauungsplan Falter:</p> <p>1.) 1,5 Stellplätze (Seite 12, #2): Es gibt keine 1,5 Autos! Damit nicht wieder die Straßen über kurz oder lang mit Fahrzeugen zugeparkt werden, sollten unabdingbar für 2 Stellplätze je Wohneinheit dort, wo dies vom Zuschnitt möglich ist, verpflichtend vorgesehen werden.</p> <p>Weiters sollten unabdingbar! 6m und nicht 5m vor Garagen- und Carporteinfahrten vorgesehen werden. Alternativ kann</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Beim Nachweis der Stellplätze sind Bruchzahlen aufzurunden, d.h. für eine einzelne Wohnung in einem Gebäude sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Da bei zwei oder mehr Wohnungen pro Gebäude oftmals auch eine kleinere (Einlieger)wohnung errichtet wird, die evtl. auch nur von einer Person bewohnt wird, wird der festgelegte Schlüssel von 1,5 Stp/Whg. als passend und ausreichend gewertet.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	5,5m sinnvoll ausreichend sein. Ein VW Golf ist schon fast 4,5m lang, SUV's entsprechend teils länger.	
	2.) Dachbegrünung: Eine Dachbegrünung der Garagen/Carports ist nicht nur zu begrüßen, sondern sollte auf jeden Fall verpflichtend vorgesehen werden. Die Kosten liegen in Relation zu den Gesamtbaukosten im 1%! Bereich.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Sobald Garagen mit Flachdächern ausgebildet werden, sind diese zu begrünen. Eine verpflichtende Dachbegrünung wird nicht festgesetzt, da auch Garagen/Carports mit anderen Dachformen zugelassen werden sollen, um einen Gestaltungsspielraum, evtl. Einbindung der Garagen in das Konzept des Hauptgebäudes, zu ermöglichen.
	3.) Heizungstechnik: Es sollte ein Verbot von Öl-, Flüssiggas- und Pelletheizungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Ich denke es wird keine Gasleitung seitens der Stadtwerke gelegt werden. Deswegen ist diesbezüglich ein Verbot obsolet.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes muss seit 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten, also auch für das geplante Gebiet ‚Falter‘, greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher nicht für erforderlich gehalten.
	4.) je angefangene 300m <sup>2</sup> (Seite 8, #5.3): Diese Vorgabe würde meinem Verständnis nach bedeuten, dass z.B. auf einem Grundstück von 350m <sup>2</sup> 2 Bäume nach Vorgabe gepflanzt werden müssten. Die Größe dieser Vorgabe (300m <sup>2</sup> ) sollte überdacht und auf einen "sinnvoller" Wert erhöht werden z.B. 400m <sup>2</sup> .	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Der festgelegte Schlüssel für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird beibehalten. In der Mehrheit der Grundstücke Regel sind damit 2 Bäume pro Grundstück zu pflanzen, was als zumutbar zu werten ist und einen Beitrag für Klima- und Artenschutz darstellt.
	5.) Bauverpflichtung: Ich bin grundsätzlich der Meinung, dass eine Baupflicht für alle Grundstücke bestehen sollte. Die Baupflicht soll offensichtlich lediglich für die Grundstücke vorgesehen werden, die im Gemeindebesitz sind. Seit klar ist, dass im Falter ein Neubaugebiet	<b>Kenntnisnahme.</b> Im Zuge des Umlegungsverfahrens werden vertragliche Vereinbarungen zur Bauverpflichtung mit den künftigen Grundstückseigentümern getroffen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>erschlossen wird, haben sich die Besitzverhältnisse teils geändert. Dies ist legitim und muss nicht zwangsweise bedeuten, dass die Käufer mit dem Grund spekulieren. Trotzdem sollte überlegt werden, ob ein Stichtag, z.B. 01.01.2022, für eine Bauverpflichtung vorgesehen werden kann, was mögliche Spekulationen verhindert und das Thema "Enkelgrundstücke" minimieren könnte. Die Gemeinde muss zwingend das Thema Baulücken "bekämpfen", um den Flächenverbrauch Einhalt zu gebieten!</p>	
	<p>6.) KEEP: Da die Gemeinde einen Vertrag mit der KEEP abgeschlossen hat, sollte die KEEP sinnvollerweise ebenfalls beauftragt werden, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abzugeben.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die KEEP (Klimaschutz- und Energieagentur des Landkreises Enzkreis und der Stadt Pforzheim) bietet als Dienstleisterin Beratungen zu Klimaschutzfragen. Eine formelle Beteiligung als Behörde oder Träger öffentlicher Belange erfolgt daher nicht.</p>
<p><b>Ö 3</b> Schreiben vom 09.04.2024</p>	<p>Im Auftrag von Flst. 265 trete ich als Planerin an Sie heran in Bezug auf das nun zum B-Plan „Falter“ mit aufgenommene Grundstücksteil zwischen Pforzheimer Straße und Kindergartenpavillon (s. Anhang).</p> <p>X plant dort ein Wohnhaus zu errichten. Wir sind nun über die Einzeichnung der Flächen Garage/Carport „gestolpert“. Die Zufahrt im fast spitzen Winkel und dann in der Fortfolge mit 90° um´s Eck bei einer Breite von 2,5 Metern halte ich für sehr schwer machbar.</p> <p>Eine Idee wäre, die Fläche auf die andere Seite zu verlegen, wofür allerdings der Zuschnitt des gegenüberliegenden Grundstücks etwas abgeschrägt werden müsste.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Fläche für Garagen und Carports wurde entsprechend angepasst. Damit einhergehend wurde auch die Verkehrsfläche (Stich C) zum Grundstück führend erweitert, sodass das Einfahren auf das Grundstück entsprechend möglich ist.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	Ich wollte vorab mit Ihnen klären, ob Sie hier Möglichkeiten sehen. Falls ja, müssten wir diese Änderung bei der Gemeinde vortragen?	Die Gemeinde wurde bereits involviert und stimmt den Änderungen zu.
<b>Ö 4</b> Schreiben vom 09.04.2024	Gerne nutze ich die Gelegenheit, folgende Punkte zu dem Neubaugebiet Falter anzumerken: 1. Einen Baum auf jedem Grundstück zu pflanzen, finde ich generell richtig. Jedoch sollte ein Halbstamm gefordert werden und kein Hochstamm. Bei der Pflanzung eines Nutzbaumes wäre die Ernte, speziell für Kinder, ohne Leiter möglich.	Ein Hochstamm ist für die ökologische Wirkung wertvoller und ermöglicht auch eine Nutzung darunter (durchgehen, Sitzen im Schatten etc.).
	2. Den kurzen Fußweg, der auf den Weg "Im Falter" führt, halte ich für nicht sinnvoll. Er wird sicher sehr selten genutzt, da der Fußgänger 6-mal abbiegen muss, bis er auf den Fußweg, der zur Calwer Straße führt, trifft. Meiner Meinung nach nutzt jeder Fußgänger den kürzest möglichen Weg. Dieser Weg bedeutet für den Bauhof einen zusätzlichen Aufwand für Pflege, Winterdienst etc.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Der Fußweg wird beibehalten. Er ermöglicht den Zugang aus dem neuen Wohngebiet zum direkt angrenzenden Bolz- und Basketballplatz auf den Flst. Nr. 448 + 449.
<b>Ö 5</b> Schreiben vom 12.04.2024	Eine zentrale Energieversorgung würde einer modernen Gemeinde gut zu Gesicht stehen. Ein zukunftsweisendes Heiz-, Stromkonzept mit entsprechenden Komponenten. Ein Großwärmepumpe mit Erdsonden, Sonnenenergie, Solarthermie, Photovoltaik mit Energiequellenmanagement. Auch BHKW mit Kraft-Wärmekopplung mit einem Gasmotor wäre eine Option.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes muss seit 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten, also auch für das geplante Gebiet ‚Falter‘, greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Eine klimafreundliche Heizart ist dadurch im Einzelnen gesichert.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsbeschluss Gemeinderat 30.04.2024
	<p>Ich denke in der heutigen Zeit macht es Sinn in einem Neubaugebiet energiesparende, umweltfreundliche und übergreifende Konzepte einzusetzen.</p>	<p>Ein zentrales Strom- oder Heizkonzept wie in der Stellungnahme angesprochen kann nur in Verbindung mit einem Anschlusszwang der künftigen Nutzer funktionieren. Dies bedeutet eine Einschränkung für die Grundstückseigentümer in der Wahl und Ausgestaltung ihres persönlichen Energiekonzeptes und zudem einen immensen Verwaltungsaufwand.</p>

Karlsruhe, den 30.04.2024, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

## Anlage zur Abwägung:

### **Prüfung potenzieller Lebensmittelmarkt im Baugebiet Falter**

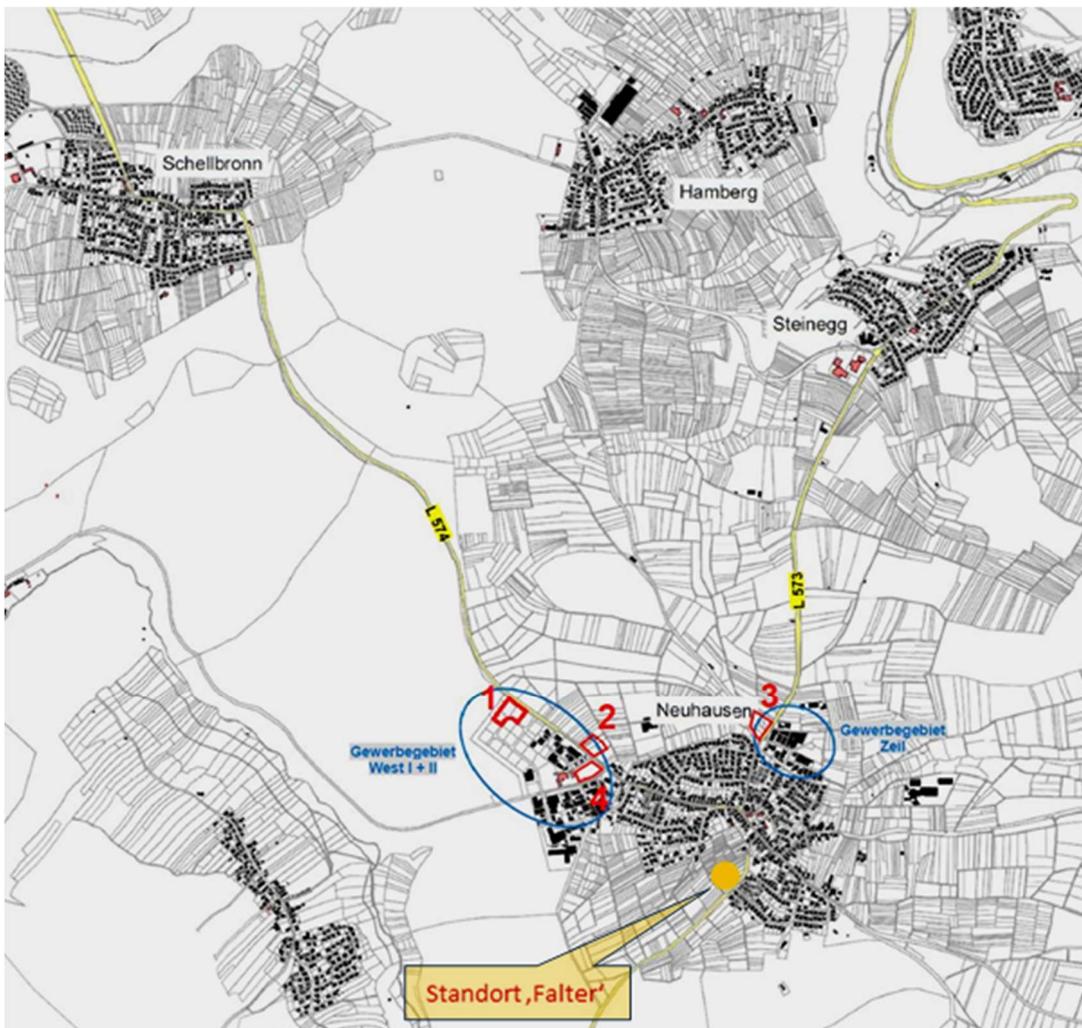
E-Mail vom 12.04.2024 von der Gemeinde Neuhausen an das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung:

Es wurde angeregt zu prüfen, ob der vorgesehene Lebensmittelmarkt im oder am Rande des Neubaugebiets „Falter“ angesiedelt werden könnte. Dies wird aus unserer Sicht aus folgenden Gründen für nicht sinnvoll erachtet:

#### 1. Lage und verkehrliche Anbindung

Wie in der Begründung zum Zielabweichungsantrag dargelegt, ist die Erreichbarkeit des vorgesehenen Lebensmittelmarktes nicht nur für die Einwohner/innen des Kernortes relevant, sondern auch für die drei Ortsteile Schellbronn, Hamberg und Steinegg, die allesamt nördlich des Kernortes liegen. Daher wurden in der Begründung zum Antrag auf Zielabweichung auch nur Alternativstandorte geprüft, die am nördlichen Rand des Kernortes Neuhausen liegen. Für die Prüfung eines Lebensmittelmarktes im Baugebiet Falter ist davon auszugehen, dass dieser möglichst nahe bei der Gebietseinfahrt von der Calwer Straße verortet würde. Das bedeutet für die nördlichen Ortsteile die maximale Entfernung und eine Zufahrt durch die gesamte Ortslage des Kernortes Neuhausen.

Übersicht geprüfte Standortalternativen 1-4 und Standort Falter



In der kleinräumigen Betrachtung ist aber davon auszugehen, dass gerade die von Schellbronn und den westlichen Bereichen Neuhausens kommenden Kunden eine Abkürzung über die Sebastianstraße wählen und damit für diese Wohnstraße eine deutliche Mehrbelastung verursachen würden. Innerhalb des Wohnbaugebietes Falter werden rückwärtig zum bestehenden Kindergarten Parkplätze zum Bringen bzw. Holen der Kinder angeboten, um die derzeitige gefährdende Situation an der Hauptstraße zu entschärfen. Diese Mehrbelastung durch einen ‚Fremd‘-Verkehr wurde von den Anwohnern und auch den künftigen Bewohnern des Gebietes mit Blick auf das Wohl der Kinder und die Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Hauptstraße akzeptiert. So soll, in Berücksichtigung der von Anwohnern geäußerten Bedenken, die Verbindung zwischen Sebastianstraße und dem neuem Wohngebiet auch bewusst schmal und verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Eine zusätzliche Mehrbelastung durch ‚fremden‘ Kundenverkehr würde diese Situation und auch die bisherige Akzeptanz der Bevölkerung überlasten und sollte daher vermieden werden.

## 2. Immissionsschutz

Ein potenzieller Lebensmittelmarkt im Baugebiet ‚Falter‘ würde unmittelbar an Wohnbebauung angrenzen. Konflikte durch Lärmemissionen des Marktes sind daher sicher anzunehmen: Andienung in den Nachtstunden, Geräusche der Lüftungs- und Kühlanlagen der LKW's und des Marktgebäudes, Lärm durch den Kundenverkehr (An-/Abfahrt, Zuschlagen der Autotüren). Um diese Emissionen für unmittelbar angrenzendes Wohnen verträglich zu gestalten wären wahrscheinlich aufwändige Schutzmaßnahmen oder einschränkende Regelungen für den Markt erforderlich. Auch Lichtemissionen oder potenzielle Geruchsbelästigungen durch Müllsammelbehälter sind anzunehmen und müssten entsprechend geregelt werden. Für den von der Gemeinde vorgesehenen Marktstandort im Gewerbegebiet West sind diesbezüglich keinerlei Konflikte zu erwarten.

## 3. Stand des Bebauungsplanverfahrens ‚Falter‘ / Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken

Das Bebauungsplanverfahren zum Wohnbaugebiet ist bereits seit 2018 im Verfahren. Aufgrund ökologischer Problemstellungen in anderen, für eine Wohnbebauung angedachten Bereichen in der Gemeinde Neuhausen, ist seit langem kein größeres Wohnbaugebiet in Neuhausen realisiert worden. Dementsprechend groß sind Nachfrage und Erwartung der Bevölkerung auf die Umsetzung des Gebietes. Parallel zum Bebauungsplan wurde die Umlegung und die Umlegungsgespräche geführt - auch hier zeigt sich, dass die Mehrzahl der Eigentümer im Gebiet die Zuteilung eines Baugrundstückes wünschen. Das Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren steht nun kurz vor dem Abschluss. Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes müssten mindestens 0,6 ha Grundstücksfläche der bisherigen Wohnbaufläche entzogen werden: das sind rd. 22 % der Baugrundstücksflächen. In der weit fortgeschrittenen Planung und Umlegung, auch in der wirtschaftlichen Kalkulation zur Umsetzung des Gebietes, ist eine so gravierende Veränderung der Flächenverfügbarkeiten zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen bzw. würde das Verfahren erheblich verzögern oder dessen Realisierung gar unmöglich machen.

**Anlage zur Abwägung:**

**Stellungnahme Ö3:**

