

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstr. 13  
76135 Karlsruhe

**AMT FÜR BAURECHT UND  
NATURSCHUTZ**

Frau Jelitko  
Zimmer-Nr.: 131  
Telefon: 07231 308-9226  
Telefax: 07231 308-9652  
E-Mail: Rose.Jelitko  
@enzkreis.de

Ihr Schreiben: 25.07.2022  
**AZ.: 21-**  
16.08.2022

**Bebauungsplan ‚Falter‘ der Gemeinde Neuhausen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §  
4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden des Landratsamtes Enzkreis Stellung wie folgt:

**Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:**

**Baurecht:**

Aus bauleitplanerischer Sicht wird die geplante Entwicklung mitgetragen. Das ursprünglich geplante Gebiet kann aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümer nicht verwirklicht werden. Die Fläche daher in diese Richtung zu entwickeln tragen wir mit. Der Bedarf ist nachgewiesen und wird sowohl vom Regionalverband als auch von der Raumordnung des Regierungspräsidiums so mitgetragen.

**Wir bitten explizit um Berücksichtigung von energetischen und ökologischen Belangen. Dies betrifft Tätigkeitsfelder wie Energie, Wasser, Klima und Artenschutz.**

**Naturschutz:**

die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt im Bereich „Falter“ südlich des Hauptortes ein Wohngebiet auszuweisen. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,7 ha, zumeist Ackerflächen mit eingestreuten Wiesen- und Gartenflächen.

Im geplanten Bauungsplangebiet sind keine Schutzkulissen (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Naturschutzgebiet) betroffen, des Weiteren liegen ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei der Anhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden des BBP Falter in Neuhausen, Gemarkung Neuhausen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) durch das Büro Bioplan aus dem Jahr 2017, sowie einer zusätzlichen Übersichtbegehung im April 2022 (einmalige Begehung), vorgelegt.

Die untersuchten Artengruppen sind umfassend erhoben. Die Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden umfassende Maßnahmen zur Minimierung, sowie CEF-Maßnahmen durch das Fachbüro Bioplan ausgearbeitet. Diese sind vollumfänglich umzusetzen, damit keine Arten zu Schaden kommen. Die erarbeiteten Maßnahmen, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, sowie deren Pflege und Unterhaltung sind dauerhaft zu sichern. Die CEF-Maßnahmen müssen ebenfalls verortet werden.

Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Bestandsgebäuden im Zuge der Baufeldräumung ist im Zeitraum ab Oktober bis Ende Februar, zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.

Ein notwendiger Umweltbericht mit einer umfassenden Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im laufenden weiteren Verfahren ausgearbeitet. Erst mit Vorliegen des Umweltberichts kann eine abschließende naturschutzfachliche Aussage abgegeben werden.

#### Empfehlungen für die Bebauungsplansatzung:

Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz möchten wir Sie auf eine insektenfreundliche Beleuchtung gem. § 21 NatSchG BW, sowie einer insektenfreundlichen Gestaltung der Gartenflächen nach § 21a NatSchG BW hinweisen.

Des Weiteren empfehlen wir Ihnen zum Schutz vor Vogelschlag am Glas die Infos des in der Anlage beigefügten Hinweispapieres.

#### **Umweltamt:**

gegenüber dem Planstand von 2018 wurde der städtebauliche Entwurf für den Bereich „Falter“ zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet. Auf dieser Grundlage soll eine (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Aus fachtechnischer Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Abwasser / Oberflächengewässer:**

Das o.g. Baugebiet ist im aktuellen AKP für die Gemeinde Neuhausen (Bearbeitungsstand November 2018; Entscheidung vom 05.05.2020) mit einer Größe von 3,6 ha und zur Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt. Nach den jetzt vorgelegten Unterlagen soll das Gebiet nun in einer Größe von 4,7 ha erschlossen werden. Dies bedeutet, dass auch die Entwässerungskonzeption gegenüber den Ansätzen im AKP angepasst werden muss.

In den vorgelegten Unterlagen sind 2 Varianten zum Entwässerungssystem enthalten, die beide eine Aufdimensionierung des Regenwasserkanals in der Lehninger Straße vorsehen. Auf die Notwendigkeit hierfür wurde bereits in der Stellungnahme zum AKP hingewiesen.

Variante 1 sieht vor, dass Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in einem Regenrückhaltebecken (RRB, nicht RÜB wie im B-Plan irrtümlich bezeichnet) gepuffert und gedrosselt zusammen mit den Außengebietsabflüssen aus den westlich gelegenen Bereichen an der Calwer Straße zum Talbach abgeleitet werden sollen: Die Rückhaltung soll hier naturfern mit geschlossenen Kunststoffkörpern erfolgen.

Variante 2 sieht vor, dass Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ungedrosselt zusammen mit dem Außengebietswasser über einen auf DN 800 aufdimensionierten Regenwasserkanal zu einer neuen Rückhaltung im Bereich des Talbachs abzuleiten. Als Rückhaltung soll hier ein Erdbecken vorgesehen werden, was durch Verdunstung und evtl. Versickerung zur Verringerung des Einflusses auf den natürlichen Wasserhaushalt beitragen kann.

Unabhängig davon, welche Variante zur Ausführung kommen soll, ist es erforderlich bei der Entwässerungskonzeption auch die Erkenntnisse aus der Starkregenuntersuchung, die zwischenzeitlich vorliegen, zu berücksichtigen. Danach entstehen bei Extremniederschlägen aus den westlichen Außengebieten zwei Hauptfließwege entlang der Calwer Straße und der Sebastianstraße, die das Baugebiet tangieren könnten. In der Starkregenkonzeption ist hierfür eine Überleitung des Wassers der Sebastianstraße zur Calwer Straße und dort eine Rückhaltung oberhalb des geplanten Baugebiets ebenfalls mit gedrosselter Ableitung zum Talbach vorgesehen. Hier sollte geprüft werden, ob eine Bündelung der verschiedenen Maßnahmen möglich ist.

Im Rahmen der Starkregenuntersuchung wurden für Extremereignisse auch kleinere Betroffenheiten innerhalb des Baugebietes ermittelt. Die Geländegestaltung und Bebauung im Rahmen der Erschließung ist so vorzunehmen, dass in diesen Bereichen keine Gefährdung mehr besteht.

Im Hinblick auf die mit dem Klimawandel immer häufiger auftretenden Trockenphasen empfehlen wir dringend, zur Schonung der Wasserressourcen im Baugebiet auch Zisternen auf den Grundstücken zur Nutzung von Regenwasser - z.B. zur Gartenbewässerung - vorzusehen. Dies war in einem früheren Entwurf schon enthalten, wurde aber offensichtlich wieder verworfen.

Im Zuge der Bearbeitung des AKPs wurde festgestellt, dass es für die Regenwasserableitung am Mühlweg zum Talbach keine Einleitungserlaubnis gibt. Da diese Einleitung durch die o.g. Konzeptionen zur Entwässerung des Baugebietes Falter und der Außengebiete verstärkt in Anspruch genommen wird empfiehlt es sich, mit der Entwässerungsplanung auch das Erlaubnisverfahren durchzuführen

### **Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten:**

In einer früheren Stellungnahme hatten wir bereits mitgeteilt, dass wir die Planung als sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung betrachten. Da sich der Planungsbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet und uns aktuell auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen in den betroffenen Flurstücken vorliegen, bestehen von Seiten des Grundwasser- und Bodenschutz keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Seinerzeit wurde von unserer Seite auch bereits darauf hingewiesen, dass für die erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut "Boden" (Beeinträchtigung der vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung) ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen ist. Für die Erstellung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut "Boden" sind die Arbeitshilfen der Landesanstalt für Umwelt (Karlsruhe) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sowie „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ zu Grunde zu legen.

### **Immissionsschutz:**

Zu dem Vorhaben haben wir bereits im August 2018 Stellung genommen. Wir gingen damals davon aus, dass im Rahmen einer Lärmprognose die Lärmimmissionen auf das beabsichtigte Vorhaben untersucht werden. Eine solche Betrachtung wurde in vorliegenden Unterlagen noch nicht vorgefunden.

Auch in der jetzt vorgelegten Planung rückt die Wohnbebauung unmittelbar an den Gewerbebetrieb Bernd Ochs Blumengeschäft heran. Aus Sicht des Immissionsschutzes können hieraus Konflikte entstehen. Ggf. kann die heranrückende Wohnbebauung auch dazu führen, dass sich der Betrieb hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, insbesondere zur Nachtzeit, einschränken muss. Da bisher auch keine qualitativen Aussagen zu den Belangen des Immissionsschutzes getroffen wurden, halten wir im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Konfliktvermeidung nach wie vor die Erstellung einer Lärmprognose für erforderlich. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes sollte unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands des Gewerbebetriebs und der Verkehrslärmbelastung durch die Calwer Straße erfolgen.

### **Nachhaltige Mobilität:**

Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

- Der Anschluss des Plangebietes erfolgt innerhalb OD. Die straßengesetzliche OD befindet sich etwa 33 m südwestlich der Gartenstraße. Ggf. sind die Vorgaben zum Anbauverbot Straßengesetz BW (StrG BW) an Landesstraßen zu berücksichtigen.
- Am Anschluss des Plangebietes an die L 573 sind die in der RAST 06 genannten Sichtfelder zu gewährleisten. Demnach sind die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Laut RAST 06 sind Anlagen für den Fußgängerverkehr an angebauten Straßen überall erforderlich. Diese umfassen Anlagen für den Längs- und Querverkehr. Bei der Dimensionierung von straßenbegleitenden Gehwegen wird von einer üblichen Zusammensetzung der Fußgängerströme ausgegangen. Die Regelbreite des Seitenraumes ergibt sich aus den Anforderungen ausreichender Gehwegbreiten sowie der notwendigen Abstände:
  - Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können.
  - Zur Fahrbahn und zur Hauswand sind jeweils Abstände einzuhalten.

Die Regelbreite eines Seitenraums (Gehweg) beträgt 2,50 m.

- Es wird empfohlen das ergänzende Fußwegenetz zur Anbindung an den Ortskern mit Breiten von mindestens 2,50 m vorzusehen, um diese Verbindung auch für den Radverkehr öffnen zu können.

### **Straßenverkehrs- und Ordnungsamt:**

Im Bebauungsplan wird der Straßenquerschnitt von der Sebastianstraße kommend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen nach der StVO, hier Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Zeichen 325 StVO), obliegen der Entscheidung der Verkehrsbehörde. Durch die Aufnahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in einem Bebauungsplan, kann keine Verpflichtung der Verkehrsbehörde zur Anordnung entsprechender Verkehrszeichen abgeleitet werden.

#### Gehweg:

Im Bebauungsplan werden zwei Varianten abgewogen.

Von Seiten Verkehrsbehörde wird der einseitige Gehweg mit einer Breite von 2,0 m bevorzugt.

Erfahrungsgemäß kommt es in Wohngebieten vermehrt zu Beschwerden, weil sich der Parkdruck der Bewohner und deren Besucher erhöht. Es wird daher empfohlen ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Durch den einseitigen Gehweg verbreitert sich die Fahrbahn, was ein einseitiges Parken zulassen würde.

#### Kreisverkehr/Linksabbiegespur:

Der derzeitige Standort der Ortstafel im Zuge der Calwer Straße (L 573) stimmt nicht mit den Vorgaben der VwV zur StVO zu Zeichen 310 (Ortstafel) überein. Die Ortstafel ist dort anzuordnen, wo eine geschlossene Bebauung vorliegt. Das heißt, wo die Grundstücke erschlossen werden und somit sich die Grundstückszufahrten befinden.

Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer verkehrsrechtlichen Überprüfung die Ortstafel weit in Richtung Ortsmitte versetzt werden muss. Der Knotenpunkt Gartenstraße/Calwer Straße (L 573) /Zufahrt Neubaugebiet würde nach einer Versetzung der Ortstafel außerhalb geschlossener Ortschaft liegen. Nach Auffassung der Straßenverkehrsbehörde kann deshalb nicht auf die Herstellung einer Linksabbiegespur verzichtet werden (Anlage Linksabbiegespur nach RAL).

Im Moment ist der Standort der Ortstafel Altbestand und wird vorerst belassen, sofern keine Überprüfung durch die Verkehrsbehörde erfolgen muss.

Den Bauherren muss sich durchaus bewusst sein, dass am Ortseingangsbereich noch mit erhöhten Geschwindigkeiten zu rechnen ist. Bei Beschwerden wegen einzelner unvernünftiger Verkehrsteilnehmer, auch aus Lärmschutzgründen, sind keine verkehrlichen Einschränkungen möglich.

Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.

### **Landwirtschaftsamt:**

Die Gemeinde Neuhausen plant das bestehende Wohngebiet „Falter“ im südlichen Bereich zu erweitern. Das Plangebiet umfasst ca. 0,67 ha Fläche und wird vorwiegend als Ackerland genutzt. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich hierbei um Böden der Vorrangfläche Stufe II, welche als besonders landbauwürdig eingestuft werden. Diese Flächen sollten der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorbehalten bleiben

Aufgrund der Abrundung des bereits bestehenden Wohngebiets und der geringen Flächeninanspruchnahme, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, da agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Es sind dafür die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach § 15 Abs. 6 BNatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist.

Gerne unterstützen wir bei der Suche von Flurstücken und der Entscheidung von Maßnahmen.

### **Behindertenbeauftragte:**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.

Gerne möchte ich jedoch folgende Anregung geben:

### **Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum**

Aus der Begründung geht hervor, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des geplanten Wohnbaugebietes „Falter“ im Ortsteil Neuhausen handelt. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass die Mieten von neu gebauten barrierefreien Wohnungen und/oder Bauplätze für Menschen mit Behinderung, Familien mit einem behinderten Kind bzw. einem pflegebedürftigen Angehörigen sowie für ältere Menschen oftmals nicht finanzierbar sind. Die Entwicklung hin zu neuem Wohnbauland sollte daher auch zum Ziel haben, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.

### **Schaffung durchgängiger, barrierefreier Wegeketten - DIN 18040-3**

Diese Norm beschäftigt sich mit: Bewegungsflächen, gesicherten Überquerungsstellen, nutzbaren Gehwegbreiten, Sicherheitsräumen, stufenlosen Bedienelementen, Orientierungshilfen, Kontrasten, Leuchtdichten, Leuchtdichtekontrasten.

Bei den angedachten Maßnahmen im Verkehrsraum sollte grundsätzlich auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. Barrierefreie Geh- und Radwege sowie Querungsmöglichkeiten erhöhen die Verkehrssicherheit von Menschen mit Behinderung, älteren Menschen sowie Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen.

Generell empfiehlt es sich, durchgängig barrierefrei nutzbare Wegeketten vorzusehen.

## **Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr**

Abschließend wir darauf hingewiesen, dass §7 des Landes-Behindertengleichstellungsgesetzes (L-BGG) Baden-Württemberg die Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr fordert. Zur Sicherstellung, dass alle neu errichteten Bereiche im geplanten Baugebiet barrierefrei zugänglich und nutzbar sind, empfiehlt es sich, Barrierefreiheit von Anfang an in den Entwurf zu integrieren. Dadurch können teure Umgestaltungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden. Nicht nur ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, sondern auch Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen profitieren von einer barrierefrei gestalteten Umwelt.

Sollten ebenfalls ein Spielplatz innerhalb des Gebietes geplant sein bitte ich Sie, bei der Gestaltung der Spielfläche mit Spielgeräten insbesondere auch an Kinder mit Behinderung zu denken, so dass die Möglichkeit zum gemeinsamen Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung besteht. Ein barrierefreier Zugang zu den Spielgeräten ermöglicht zudem Eltern mit Behinderung den Besuch des Spielplatzes mit ihren Kindern.

Um ein Spiel- und Bewegungsangebot für alle im Wohngebiet lebenden Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, könnte der Spielplatz beispielsweise auch um einen inklusiven Bewegungsparcours/inklusive Bewegungsgeräte bereichert werden. Solche Gemeinschaftsorte haben einen hohen Aufforderungscharakter für Bewegung und Spaß und ermöglichen vielseitige Begegnungen innerhalb des Wohngebietes.

Bei der Realisierung öffentlicher Parkflächen sollten ausreichend Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung vorgesehen werden.

### **Vermessung- und Flurneuordnung:**

Flurneuordnung:

Im Planungsbereich befindet sich kein vorhandenes und kein geplantes Flurneuordnungsverfahren. Die Belange der Flurbereinigungsbehörde sind nicht berührt.

Vermessung:

Aus Sicht des Vermessungsamtes bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Rose Jelitko