

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in den Ortsteilen. Vor diesem Hintergrund hatte die Gemeinde im Jahr 2010 die städtebaulichen Entwicklungsoptionen der Ortsteile unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung im Rahmen von ELR - Untersuchungen untersuchen lassen (ELR = Entwicklung ländlicher Raum).

Anlass der Planung ist die Nach- und Umnutzung des Grundstücks des leerstehenden ehemaligen Autohauses zu Wohnzwecken. Ermöglicht wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer innerstädtischen Umnutzung und Nachverdichtung. Die Umsetzung der Planung ist auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am 17.07.2017 durch eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft, in deren Anschluss der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 18.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich im Rathaus Neuhausen zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen auslag. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	Abfluss des Regenwassers	Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet.
	Notwendigkeit eines Rückschnitts der vorhandenen Hecke entlang des Grundstücks	Der Sachverhalt kann im Rahmen nachbarrechtlicher Absprachen gelöst werden.
	Begrünung der Garagendächer	Die geplanten Garagendächer werden begrünt.
	Ausreichende Dimensionierung der Zufahrt	Die geplante Zufahrtsstraße ist auf dem Grundstück mit einer Breite von 3,70 m ausreichend bemessen.
	Entfall der öffentlichen Parkplätze entlang der Pforzheimer Straße	Die öffentlichen Parkplätze entlang der Pforzheimer Straße in den Bereichen, in denen dann Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf dem Plangrundstück bestehen, entfallen.

	<p>Erhöhung der Lärmbelastung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge</p> <p>Auswirkungen auf der Pforzheimer Straße</p>	<p>In diesem Zusammenhang wird ferner an die Anforderungen der Landesbauordnung zur Schaffung von Stellplätzen (1 Stellplatz pro Wohneinheit) erinnert, die im Rahmen der Planung nicht nur erfüllt, sondern übertroffen werden.</p> <p>Diese Befürchtung wird nicht geteilt, da angesichts der bereits bestehenden Verkehrsbelastung in der Pforzheimer Straße / Landestraße L 574 die im Verhältnis hierzu nur wenigen Fahrzeugbewegungen zu keiner spürbaren Erhöhung der Lärmbelastung führen werden.</p> <p>Es wird nicht erforderlich sein, die Pforzheimer Straße im Zuge der Bauarbeiten halbseitig zu sperren. Den Baubeginn wird -abhängig von der Vermarktung -auf das Spätjahr 2018 anvisiert.</p>
Bürger 2	<p>Haltung eines Sicherheitsabstandes mit Böschungskante zur Grundstücksgrenze</p> <p>Höhenunterschied der geplanten Doppelhäuser im südlichen Bereich im Vergleich zu der Umgebung</p> <p>Vorkommen von Igel in im Plangebiet</p>	<p>Auf die Verpflichtung, bei baulichen Veränderungen geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen, wird verwiesen.</p> <p>Bis auf ein Gebäude sind die angrenzenden Gebäude höher als die geplanten Doppelhäuser</p> <p>Auf das mögliche Vorkommen von Igel wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
Bürger 3	Vorgesehene Energieversorgung für die Neubauten	Die geplanten Wohnhäuser sollen eine Gasheizung sowie ergänzend ca. 4 qm große Photovoltaikanlagen erhalten.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB fand in Form eines **Scopingtermins am 19.06.2017** statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Scoping	<p>Beachtung des Immissions-schutzes</p> <p>Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze</p>	<p>Schallgutachten wurde beauftragt.</p> <p>2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p>
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, Scoping	Entfernung des BS10-belasteten Bereichs unter fachgutachterlicher Begleitung	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.
Landratsamt Enzkreis, Verkehrsamt, Scoping	Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze	2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

	Klärung der Fußgängerwege	Die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Auf dem Gelände wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Aufteilung und Ausgestaltung ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
Landratsamt Enzkreis, Amt für Abfallwirtschaft, Scoping	Bereitstellung der Mülltonnen zur Entleerung an der Pforzheimer	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.
Regionalverband Nordschwarzwald, Scoping	Erforderlichkeit einer FNP-Änderung  Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.  2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.
Polizeipräsidium Karlsruhe	Bereitstellung der Mülltonnen zu Entleerung an der Pforzheimer	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit von 13.08.2018 bis 13.09.2018. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 09.08.2018 bis 13.09.2018. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Polizeipräsidium Karlsruhe	Bereitstellung der Mülltonnen zur Entleerung an der Pforzheimer	Der Hinweis, dass die Mülltonnen an der Pforzheimer Straße zur Entleerung bereit zu stellen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt   Immissionsschutz	Ergänzung der Einzelfallprüfung des raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren	Der Textteil wird wie folgt redaktionell ergänzt: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.“ Der im Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt   Grundwasser- und Bodenschutz	Ergänzung des Hinweises bzgl. Altlasten	Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt   Abwasser / Gewässer	Klarstellung der örtlichen Bauvorschrift zum Umgang mit Niederschlagswasser	Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ geregelt und entspricht einer GRZ 2 von 0,6. Daher ist ein Versiegelungsgrad von 60 % des Baugebiets zulässig. Demnach können 10 % mehr

	<p>Regelung des Schicht- und Hangwassers</p> <p>Aufnahme der Hinweise zur Entwässerung in die örtlichen Bauvorschriften</p>	<p>versiegelt werden, als in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf. Diese bis zu 10 % sind in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt bzw. zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.</p> <p>Die Regelung der Örtlichen Bauvorschriften wird klarstellend wie folgt angepasst: „50 % der Flächen im Plangebiet dürfen in die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert werden. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird daher auf 50 % der Gesamtfläche begrenzt. Bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.“</p> <p>Ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln, da die Ursache für das Schicht- und Hangwasser außerhalb des Geltungsbereichs liegt.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass mit Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, daher sollten Gebäude im Geltungsbereich durch bauliche Maßnahmen davor geschützt werden. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, daher bleibt Punkt 4 der Hinweise bestehen und wird nicht in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p>
Landratsamt Enzkreis, Amt für Nachhaltige Mobilität	Empfehlung zur Aufweitung der Erschließungsfläche	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Landratsamt Enzkreis, Straßenverkehrs- und Ordnungsamt	Empfehlung zur Aufweitung der Erschließungsfläche	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

#### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 14.01.2019. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 04.12.2018 bis zum 14.01.2019. Die Ergebnisse der Behördenbetei-



In der Gemeinde Neuhausen gibt es Bedarf an innerörtlichem Wohnraum. Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist deshalb die Schaffung von Möglichkeiten zum Wohnungsbau und die Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion.

Das innerörtliche Plangebiet konnte als Gewerbebrache lange Jahre keiner Nachnutzung zugeführt werden, die den Planungszielen der Gemeinde und den örtlichen Gegebenheiten entsprochen hätte. Die Realisierung von Gebäuden für andere, nicht wohnaffine Nutzungsarten scheidet entweder wegen mangelnder Nachfrage oder mangelnder Gebietseignung aus. Weil ein Investor zudem eine konkrete Planung vorgelegt hat, die konkret realisiert werden soll und den Planungszielen der Gemeinde entspricht, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet nicht erforderlich.

Planungsalternativen für den geplanten Wohnraum an anderer Stelle scheiden aus, weil er eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Gewerbebrache darstellt. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere die Nutzbarmachung von Brachflächen. Mit der Konversion der Fläche wird dem Anspruch der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen, da für den Bau des in Neuhausen benötigten Wohnraums keine Außenbereichsflächen erschlossen, sondern die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können.