

Landratsamt Enzkreis, Postfach 10 10 80, 75110 Pforzheim

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

AMT FÜR BAURECHT, NATURSCHUTZ UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

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

Ihr Schreiben: 06.03.2024

AZ.: 21-Jel
08.04.2024

Neuhausen / BP Falter: Beteiligung nach § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:

Baurecht:

(1) Teil B

Doppelhaushälften:

Wie soll die lt. Ziffer 2 und 3 genannte Sicherung erfolgen?

Garagen/Carports/Tiefgaragen:

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. 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.

Nebenanlagen:

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.

Pflanzgebote:

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit über die Einhaltung entsprechender Festsetzungen bei der Gemeinde liegt (§ 178 BauGB).

(2) Teil C

Dachform und Dachneigung

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.

Doppelhäuser

Wie hat die genannte Sicherung unter Ziffer 1 zu erfolgen? Die Regelung sieht eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung vor.

Vorbeugender Brandschutz:

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).

Naturschutz:

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:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

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.

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.

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. Gleichzeitig haben Eigentümer südwestlich des Plangebietes ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, so dass durch eine nochmalige Erweiterung des Planbereiches um ca. 0,68 ha die o.g. Flächenverluste für Wohnen ausgeglichen werden konnten.

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.

Merkmale des Baugebietes

Der vorliegende Bebauungsplan „Falter“ weist folgende Merkmale auf:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 4,7 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 auf 3,03 ha
- Fläche für Gemeinbedarf (GB), GRZ 0,4 auf 0,3 ha
- Verkehrsflächen auf 0,85 ha

- Private Grünflächen auf 0,31 ha
- Öffentliche Grünfläche auf 0,18 ha
- Einzelpflanzpflichten auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen
- Flächiges Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen
- Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- CEF-Maßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen
- Externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs.

Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil versiegelten Flächen auf ca. 62 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 2,7 ha.

Es sind Pflanzpflichten, flächige Pflanzgebote, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der BBP- Fläche enthalten.

Weiterhin sind für den Ausgleich der betroffenen Arten, CEF Maßnahmen und sonstige Artenschutzmaßnahmen notwendig, die alle Bestandteil der vorgelegten BBP Satzung sind.

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).

Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Ökopunkte Bestand	322.469ÖP	100%
Ökopunkte Planung	154.029ÖP	47,77%

Ökopunktedefizit für Schutzgut Pflanzen und Tiere 168.440ÖP (52,23%).

Schutzgut Boden		
Ökopunkte Bestand	367.397ÖP	100%
Ökopunkte Planung	123.162ÖP	33,52%

Ökopunktedefizit für Schutzgut Boden 244.235ÖP (66,48%).

Eine Schutzgutübergreifende Kompensation ist möglich.

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.

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.

Das im BBP Falter auszugleichende Defizit von 410.275 Ökopunkte werden von dem gemeindeeigenen Ökokonto mit derzeit 520.000 ÖP abgebucht.

Es verbleiben auf dem gemeindeeigenen Ökokonto somit noch 109.725 Ökopunkte.

Damit ist das Eingriffs- Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden ist damit ausgeglichen.

Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz:

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 (optimaler Weise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen.

Da trocken überwinternde kältehartes Fledermausarten grundsätzlich jedoch auch in diesem Zeitraum an Bäumen und Gebäuden vorkommen können, sind vor der Gehölzentfernung resp. dem Rückbau weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

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. 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. Diese Maßnahmen müssen durch eine fachlich akkreditierte Baubegleitung (**ÖBB**) begleitet werden.

Fledermäuse CEF-Maßnahme

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.

- 2 Kästen an Bäume auf dem Flst. 1063, Gemarkung Neuhausen (Friedhof)
- 3 Kästen an das Gebäude vom Kindergarten Flst. 270, Gemarkung Neuhausen

Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Vögel CEF-Maßnahmen

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.

An Bäumen auf dem Flst. 1063 (Friedhof Gemarkung Neuhausen) sind folgende Kästen anzubringen:

- 3 x Nistkasten 45 mm Flugloch (z. B. Schwegler 3SV), geeignet für kleine Höhlenbrüter und Stare
- 6 x Nistkasten 30 x 45 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR oval), geeignet für Haussperling
Kohl- und ggf. Blaumeise
- 3 x Nistkasten 27 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch), geeignet für Blaumeise
- 2 x Baumläuferkasten (z. B. Schwegler 2B)

Am Kindergartengebäude auf Flst. 270, Gemarkung Neuhausen, sind folgende Gebäudekästen anzubringen:

- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler 2HW), geeignet für Hausrotschwanz
- 2 x Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler 1N), geeignet für Haussperling und Hausrotschwanz

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

CEF-Maßnahme Goldammer (E 1)

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 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).

Baumgruppe im Osten (M 1)

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, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.

Fazit: Folgendes ist bezüglich Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz zu beachten

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.

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. Wir bitten daher noch um Nennung der **Kontakt Daten der ökologischen Baubegleitung (ÖBB)**, die hierzu vorgesehen 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**.

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:

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 erfor-

derlich 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. 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 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 Verböten entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verböte sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

Umweltamt:

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 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:

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die verschiedenen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen relevant.

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die „schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Falter“ – Erläuterungsbericht vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein, Karlsruhe (22.02.2024) im Auftrag der KBB GmbH Kommunalberatung Infrastrukturentwicklung erarbeitet. Die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung hat folgende Nachfragen bzw. Anmerkungen ergeben:

Zur Betrachtung des Gewerbelärms der Feuerwehr

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.
Ggf. besteht in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr die Möglichkeit als Emissionsminderungsmaßnahme den Gebrauch des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände (bei Einsatzfahrten) zu minimieren und zunächst nur mit Blaulicht auszufahren. Entsprechende Begründungen sind anzugeben.

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.
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.
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 Einsätze pro Jahr in der Nachtzeit stattfinden und dass diese an nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. 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.
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. 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.

Zu den Festsetzungen in Bezug auf Verkehrslärm

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.

Uns ist damit keine abschließende Stellungnahme möglich. Es wird um Vorlage einer überarbeiteten Fassung der Untersuchung oder eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung der genannten Punkte gebeten.

Abwasser / Oberflächengewässer:

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:

In Punkt B 6 werden Metalldächer ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um die Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung umzusetzen.

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.

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.

In Punkt C8 werden Zisternen zur gedrosselten Ableitung des Dachflächenwassers vorgeschrieben. Hier sollte der Begriff „2 Kammer Zisterne“ durch „Retentionszisterne“ ersetzt werden und konkretisiert 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.

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.

Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten:

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.

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.

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.

➤ 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.

➤ 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. 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.

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.

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 Flächennutzungsplan berücksichtigt den Geltungsbereich bereits als geplante Wohnbaufläche. Aufgrund der vergleichsweise geringen Betroffenheit landwirtschaftlich genutzter Flächen und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, können agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt werden.

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.

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.

Forstamt:

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.

Aus Sicht des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Rose Jelitko