

**Gemeinde Neuhausen**

**Baugebiet „Falter“**

**Projektteil: Bürgerinformationsveranstaltung & Eigentümerversammlung**

am 21.07.2022 von 18:00 – 19.15 Uhr in der Monbachhalle Neuhausen

#### Teilnehmer

Gemeindeverwaltung: Frau Bürgermeisterin Dr. Wagner, Herr Hauptamtsleiter Lutz

div. Gemeinderäte und Eigentümer

Planungsbüro Schöffler: Frau Kies

Ingenieurbüro Kirn: Herr Hähnle

KBB: Frau Berner, Frau Valentin

## Protokoll

Begrüßung der Anwesenden durch Frau BM Dr. Wagner und kurze Einführung zum Ablauf der Informationsveranstaltung.

#### **Beginn öffentlicher Teil:**

Einleitung und Erläuterung durch Büro Schöffler – Frau Kies zu den Planungsänderungen **(Anlage 1)**:

- Regenrückhaltebecken – am tiefsten Punkt des Gebietes eingeplant und gleichzeitig als Ausgleich nutzbar.
- Vorstellung Umwelt und Artenschutz – Ergebnisse der erneuten Begehungen als Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen des Büros Bioplan **(Anlage 2)**.

Vorstellung der Erschließungsplanung durch das Ing.-Büro Kirn – Herr Hähnle **(Anlage 3)**:

- Einseitiger Gehweg mit 2 m Breite geplant. Gehweg soll Vorrang haben beim Abbiegen in Stichstraßen.
- Verkehrsberuhigter Bereich von Gärtnerei - Sebastianstraße ins Baugebiet kommend auch wegen der schmalen Einfahrt daher eine Straßenbreite 5,30 m geplant.
- Trennkanalisation - Neuhausen ist für Versickerung nicht geeignet. Regenwasser soll in den Welzgraben abgeleitet werden.

Vorstellung verschiedener Alternativen, welche vom Gemeinderat angeregt wurden und derzeit noch geprüft werden:

- Alternative zur Regenrückhaltung: Prüfung, ein Erdbecken in der Nähe des Welzgrabens zu bauen und das Wasser erst dort zurückzuhalten.
- Prüfung beidseitiger Gehweg.
- Großer oder kleiner Kreisverkehr oder Linksabbiegerspur

Hinweis Frau Dr. Wagner, dass letztlich der Gemeinderat über die vorgenannten Erschließungsalternativen zu entscheiden hat.

#### Vorstellung Zeitplanung (**Anlage 4**)

Eigentümerfragen zu den Erläuterungen:

Herr **[REDACTED]**

Welche Planungsleitlinien werden beachtet bzw. nach welche wird vorgegangen?

Welche Wertansätze des Bodenverbrauchs wurden beachtet?

Antwort Frau Kies:

- Die Verkehrsanschlusspunkte und die Ringerschließung im Gebiet
- Bestehender Kindergarten und die gewünschte Erweiterung
- Wünsche von Angrenzern und Eigentümern zur Lage und Größe der späteren Bauplätze, wobei vor allem flexible Grundstückszuschnitte und eine wirtschaftliche Erschließung zu beachten sind
- Vernetzung Fußgänger

Herr **[REDACTED]**

Aktuell fehlt ihm der gesamtplanerische Ansatz. Er äußert den Wunsch nach Dialog mit den Bürger/innen über die Entwicklung der gesamte Gemeinde. Dieser sollte nicht nur auf das Baugebiet fokussiert werden, sondern auch die Anpassung/Angleichung des Altbestandes an das Neubaugebiet beinhalten. Das Gebiet wird zu schnell entwickelt, ohne das große Ganze einzubeziehen.

BMin Dr. Wagner

Das Gebiet wird auf Basis der aktuellen Gesetzeslage, vor allem des BauGB, entwickelt. Dabei werden die Ziele der Raumordnung verfolgt. Die Planungsbefugnis liegt bei der Gemeinde und nachdem es aktuell keine bebaubaren Flächen im Gemeindeeigentum gibt, um bauwilligen jungen Menschen ein Angebot unterbreiten zu können, besteht dringender Handlungsbedarf. Zudem hat der Gemeinderat zum Jahresbeginn eine strategische Zielplanung, welche klare Prioritäten für die Entwicklung der Gemeinde beinhaltet, entwickelt, die es nun sukzessive abzuarbeiten gilt.

Herr **[REDACTED]**

Das Gebiet wird keineswegs zu schnell entwickelt.

Herr **[REDACTED]**

Die Zustimmung zu den Anregungen von Herrn Morlock, dass hier nicht der gesamte Ort, bzw. das Biet, gesehen wird. Anregung, dass der geplante Ausgleich nicht viel bewirken und damit für die Natur nicht hilfreich sein wird.

Antwort Hauptamtsleiter Herr Lutz

Die Erschließung erfolgt mit hohem Augenmaß und keinesfalls zu schnell da es eine lange Vorphase seit 2018 gibt. Außerdem verweist er darauf, dass das Bebauungsplanverfahren eines der öffentlichen Verfahren mit den meisten Beteiligungsoptionen ist. Insofern hat jede und jeder die Möglichkeit, seine Anregungen mehr als einmal einzubringen. Die Gesamtbeurteilung des Biet geschieht im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Dabei wird explizit darauf hingewiesen, dass Neuhausen schon immer sorgsam mit den Flächen umgegangen ist und nicht unnötig versiegelt hat.

BMin Dr. Wagner

Ein Interessenskonflikt bei Baugebietsentwicklungen ist überall vorhanden. Dennoch wird die Gemeinde mit dem erforderlichen Augenmaß vorgehen und selbstverständlich auch entsprechenden Ausgleich schaffen.

Herr [REDACTED]

Es sollte eine grundsätzliche Überprüfung der Infrastruktur erfolgen, damit die Entwicklung der Gemeinde schlüssig voran geht – so z.B. die Frage, was für die Ansiedlung von Kinderärzten getan wird, wenn es noch mehr Einwohner und Zuzug durch das Baugebiet gibt?

BMin Dr. Wagner

Jüngst wurde eine Kindergartenbedarfsplanung erstellt, um auf die Anforderungen der Zukunft vorbereitet zu sein. Ebenso ist das Thema Nahversorgung sehr wichtig und wird voran gebracht. Auch das Thema der ärztlichen Versorgung ist bereits im Fokus der Gemeinde und es sollen verschiedene Anreize geschaffen werden, um Ärzte anzusiedeln.

Herr [REDACTED]

Wie erfolgt die Müllentsorgung in den Stichstraßen? Wird die Müllabfuhr in diese einfahren können oder sind die Müllbehälter zu der Einfahrt der Straße zu schieben?

Herr [REDACTED]

Eigentlich dürfte es bei der geplanten Straßenbreite von 5,5 m kein Problem sein, dass die Müllabfuhr rückwärts hineinfährt. Es ist wünschenswert, den Straßenquerschnitt so gering als möglich zu halten und nur einen einseitigen Gehweg vorzusehen.

Antwort Herr Hähnle

Es ist vorgesehen, dass diese von den Eigentümern an den Mündungsbereich der Straße geschoben werden. Ansonsten müssten große Wendebereiche geschaffen werden. Die Straßenbreiten sind wie vorgeschlagen gewählt, um dem voraussichtlich entstehenden Parkdruck gerecht zu werden.

Herr [REDACTED]

Wenn es zur Ausführung des Rückhaltebecken direkt im Baugebiet kommt, wie tief wird dieses sein? Wird hier eine Sprengung des anstehenden Felsgesteins nötig und wie verhält es sich mit Anliegerschäden am Haus.

Antwort Herr Hähnle

Eine Sprengung wird hier nicht nötig sein, es muss nur 1 m in den Fels eingearbeitet werden. Insgesamt hat die Retention eine Gesamttiefe von 3 – 4 Meter. Vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten werden bei den Anliegern im näheren Radius Beweissicherungen durchgeführt.

Ende der Bürgerinformationsveranstaltung um 19.15 Uhr.



**Bürgerinformationsveranstaltung**

**Baugebiet „Falter“**

**am 21.07.2022**

**mit anschließender**

**Eigentümerversammlung**

**nichtöffentlich**

# Über uns

- **Gemeinde Neuhausen** als Verfahrensträger
- Planungsbüro **Schöffler**.stadtplaner.architekten
- Ingenieurbüro **Kirn**
- **Bioplan** – Landschaftsökologie und Umweltplanung
- Erschließungsträger **KBB GmbH**

# Die Stadtplanung

---

SCHÖFFLER  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

---



## Geltungsbereich und Flächenzuordnungen

Berücksichtigung der Rückläufe aus den Beteiligungen 2018 / 2019:

- Erweiterung Plangebiet nach Westen
- private Grünflächen / Sicherung bestehende Gartennutzung für Bereiche, in denen kein Baulandwunsch besteht
- kompakte Anordnung der Kindergarten-Fläche + Stellplätze
- Anordnung Regenrückhalteanlagen am tiefsten Punkt des Plangebietes (dazu Prüfung Alternative: externe Anlage)



## Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 4,7 ha  
davon

Verkehrsflächen ca. 18,0 %

öffentliches Grün ca. 5,5 %

Privates Grün ca. 5,7 %

Kindergarten ca. 6,7 %

Baugrundstücke ca. 64,1 %

Bereich RÜB (unterirdisch) für ökologischen Ausgleich nutzbar



## Erschließungssystem / städtebauliches Konzept

- zwei innere Ringe: Fahrbahn 6,0 m + Gehweg 2,0 m
- kurze Stiche an den Randbereichen: Fahrbahn 5,5 m
- Anbindung an Sebastianstraße: Fahrbahn 5,3 m + Gestaltung  
→ Geschwindigkeitsreduzierung, Vermeidung Fremdverkehr
- ergänzendes Fußwegnetz zur Anbindung an Ortskern
- Zufahrt von der Calwer Straße auf Höhe Gartenstraße:  
dazu Varianten-Prüfung zur Ausgestaltung des Knotenpunkts

### Thema Lärmbelastung Calwer Straße

Anhaltspunkte aus dem Lärmaktionsplan:

kein vordringlicher Handlungsbedarf

→ Stellungnahmen von Fachbehörden einholen

→ Stellungnahme Fachbüro (Koehler+Leutwein)







## Bauweise

Der städtebauliche Entwurf dient der Veranschaulichung: hier 65 Grundstücke mit durchschnittlich 460 qm dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest.

In den inneren Ringen in Teilbereichen auch Mehrfamilienhäuser vorstellbar – abhängig von Nachfrage und Umlegung.

Die nun anstehende (zweite) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs durchgeführt

→ danach Ausarbeitung Rechtsplan / Bebauungsplan

→ damit nochmals öffentliche Auslegung + Behördenbeteiligung

## Anmerkungen zu folgenden Punkten

Gebäudehöhen: 2-geschossige Bauweise vorgesehen

Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen erfolgt bei Ausarbeitung des Rechtsplans.

Anzahl der Stellplätze: dazu Festsetzungen vorgesehen

(nach Landesbauordnung max. 2 Stp. pro Wohnung, evtl. auch Differenzierung nach Wohnungsgröße möglich)

Natur- und Artenschutz

---

**BIOPLAN**

Gesellschaft für Landschafts-  
ökologie und Umweltplanung

Bebauungsplan „Falter“ Neuhausen

# Artenschutz und Landschaftsplanung

---

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
am 21.07.2022



## Bebauungsplan „Falter“

# „grüne“ Fachbeiträge zum Bebauungsplanverfahren

- **Umweltbericht**  
Prüfen der Auswirkungen auf Umweltbelange
- **Grünordnungsplan**  
Planen von Vermeidung, Minimierung und Eingriffs-Ausgleich, Ein- und Durchgrünung
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**  
(Gegenüberstellung Bestand – Planung)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2017)**  
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



## Artenschutz

### Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen 2017, 2022 Übersichtsbegehung → **keine wesentlichen Änderungen**
- **Relevante Artengruppen:**
  - Brutvögel (Nachweis Rote-Liste-Arten: Goldammer und Haussperling)
  - Fledermäuse (kein Nachweis, Nutzung als Jagdhabitat aber möglich)
  - Reptilien (kein Nachweis)
  - streng geschützte Schmetterlingsarten (kein Nachweis von Raupenfutterpflanzen)





## Artenschutz

# Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

- **Maßnahmen:**

- Bauzeitenregelung (Gehölzfällungen/Gebäudeabbrüche nur zwischen 20. Oktober und 28. Februar)
- Ausgleichsmaßnahme Goldammer: Anlage von Niederhecken mit Saumstrukturen
- CEF-Maßnahme Brutvögel/Fledermäuse: 18 Nist- und 5 Fledermauskästen



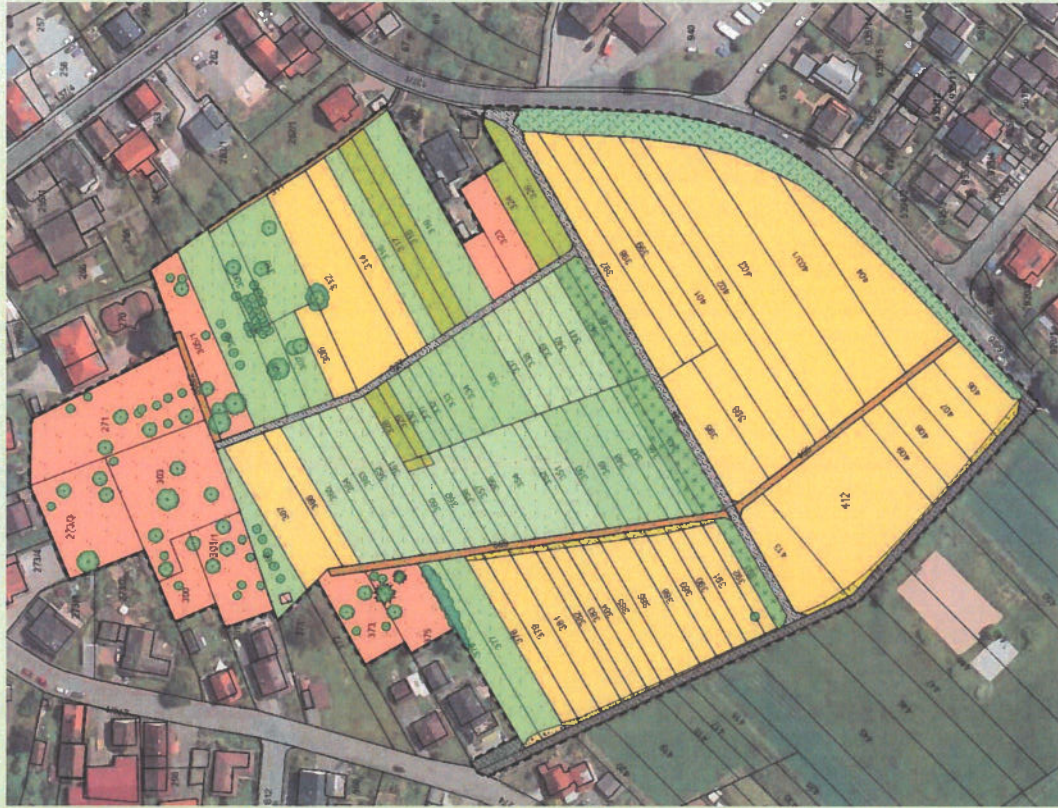
## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Biotope:**

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen
- überwiegend gering- und mittelwertige Biotoptypen (Ackerflächen, artenarme Grünlandflächen, Gärten)
- einzige hochwertige Biotopstrukturen sind die vorhandenen Bäume

→ es entsteht ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Biotope  
(Kompensationsmaßnahmen erforderlich)



# Umweltbericht/Grünordnungsplan Bestandsplan

**LEGENDE Bestand**

	Fettwiese mitl. Standorte, sehr artenarme Ausprägung (33,41)
	Fettwiese mitl. Standorte, artenarme Ausprägung (33,41)
	Wiesenbrache (33,41)
	Grasröhre ausdauernde Ruderalvegetation (33,41)
	Verkehrsweg (35,64)
	Acker (37,1)
	Feldgarten (37,30)
	Ziergehölze (44,22)
	Laubbäum (nicht eingemessen) (45,10/45,30)
	Nadelbaum (nicht eingemessen) (45,10/45,30)
	Bauwerk (60,10)
	versteigte Fläche (60,21)
	Schotter (60,23)
	unbefestigte Parkfläche (60,24)
	Grauweg (60,25)
	Garten (60,60)
	Sonstiges
	Umgrenzung Gehungsbereich





## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Boden:**

- Lehmböden mit einer mittleren Bedeutung für den Bodenschutz
- Böden können unter Wassereinfluss und mechanischer Energie breiig/flüssig werden → geotechnische Empfehlungen
- umwelttechnische Beurteilung: unbelastete Böden (Z 0)

→ es entsteht ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Boden  
(Kompensationsmaßnahmen erforderlich)



## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Landschaftsbild:**

- Erschließung des Baugebietes führt zu Arrondierung der Siedlungsfläche
- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Landschaftsbild zu erwarten

- **SG Wasser:**

- keine Oberflächengewässer betroffen; Grundwasser wurde nicht angetroffen
- Schichtenwasserzufluss in der nassen Jahreszeit und nach Niederschlagsereignissen  
→ geotechnische Empfehlungen
- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Wasser zu erwarten

- **SG Luft/Klima:**

- **keine erheblichen Auswirkungen** auf das SG Luft/Klima zu erwarten



## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

- **SG Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

- Minderung der Wohnumfeldqualität
- Verlust von Kurzzeiterholungsflächen für Anwohner
- kein Verlust besonderer Erholungsflächen

→ **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Erholungsnutzung oder auf das Wohnumfeld zu erwarten



- **Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe:**

- im Planungsgebiet bisher **nicht bekannt**





## Umweltbericht/Grünordnungsplan

### Baurechtlicher Eingriffs-Ausgleich nach § 1a BauGB

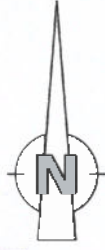
- **Interne Kompensation:**  
Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes gemäß Grünordnungsplan
- **Externe Kompensation:**  
Zuordnung von Maßnahmen des kommunalen Ökokontos möglich

# Vorstellung der Erschließungsplanung

---



# ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

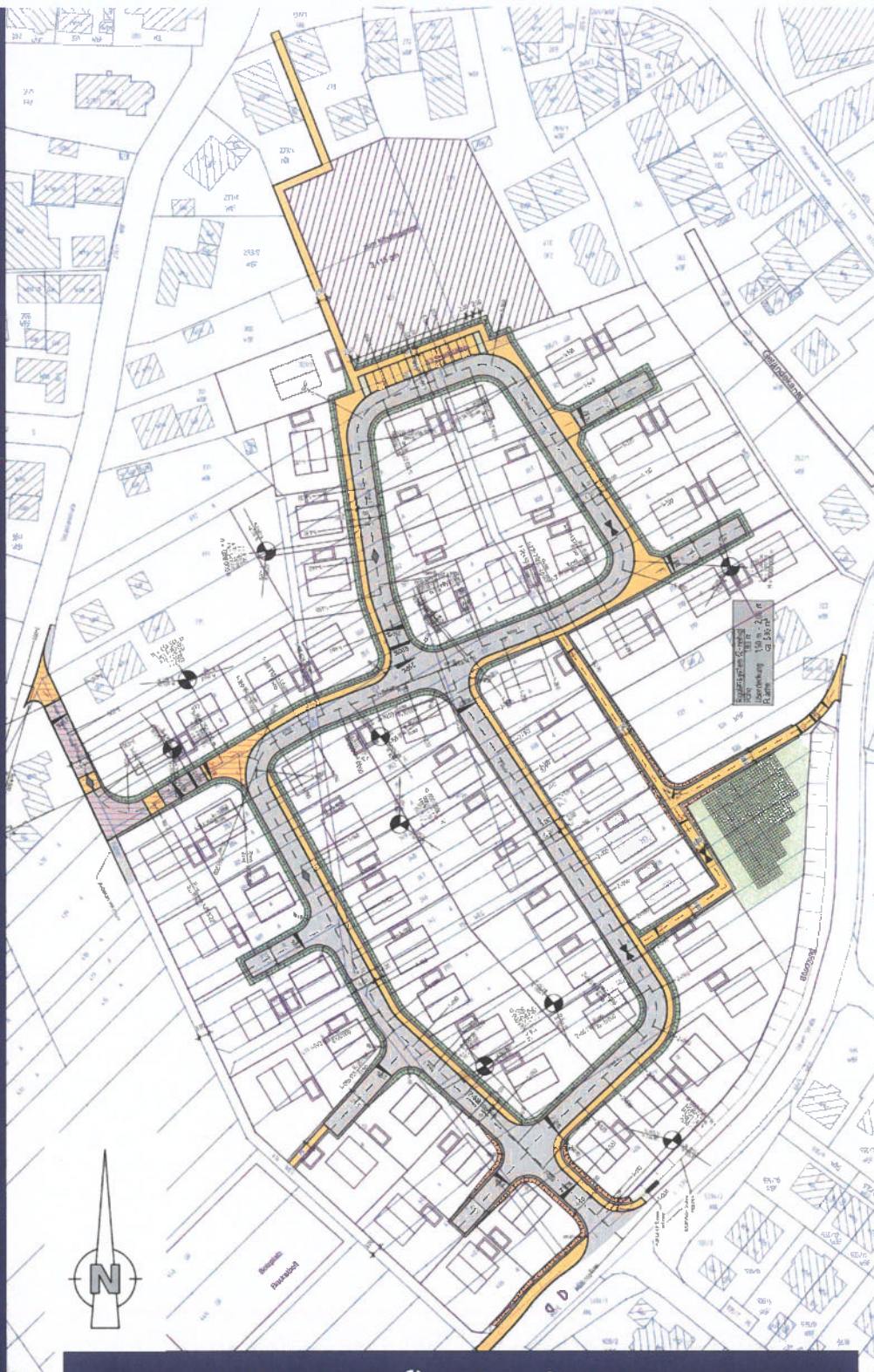


## Straßenbau

- Ringerschließung
- Zufahrt über Calwer Straße und über Verkehrsberuhigter Bereich Sebastianstraße



# ERSCHIEßUNGSPLANUNG



ca. 4,25 ha Gesamtfläche

ca. 3,3 ha Baulandfläche

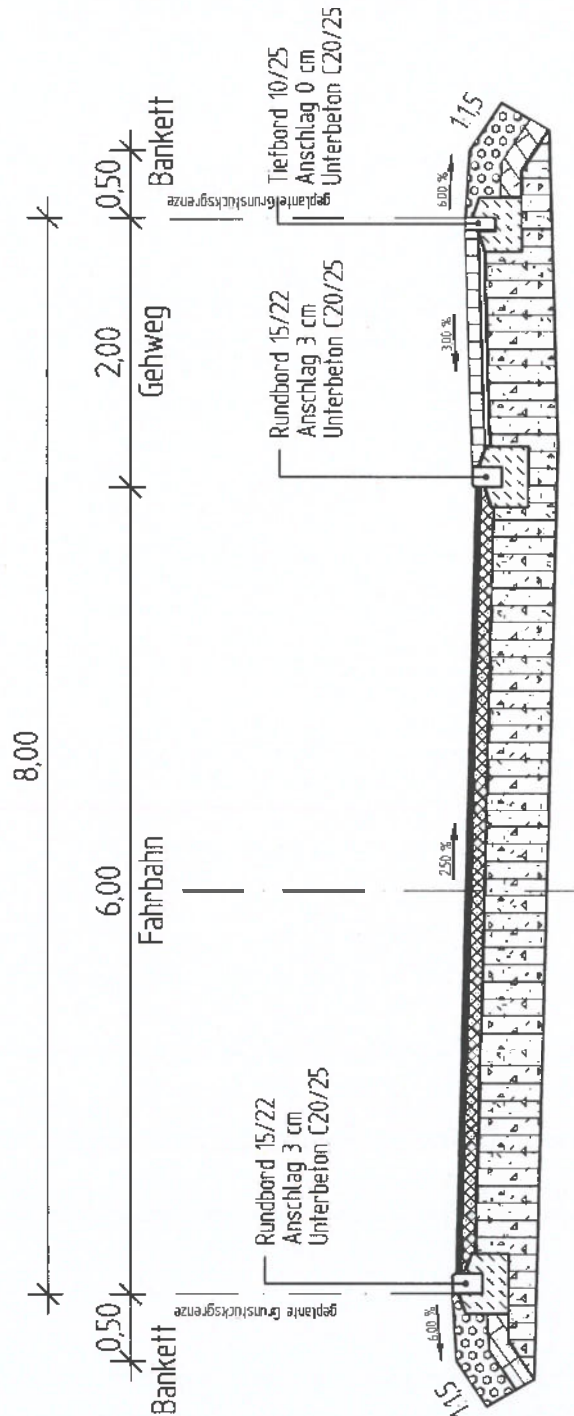
für ca. 65 Bauplätze und  
Kindergartenweiterungsfläche

ca. 0,95 ha Öffentliche Flächen  
für Straßen, Gehwege, Parken,  
Entwässerungseinrichtungen

# STRABENQUERSCHNITT



RQ 1



**Oberbau Fahrbahn**  
 (nach RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, Bk 10)  
 4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 DN  
 10 cm Asphalttragschicht AC 32 TN  
 46 cm kombinierte Schottertragschicht 0/45  
 60 cm Gesamtdicke

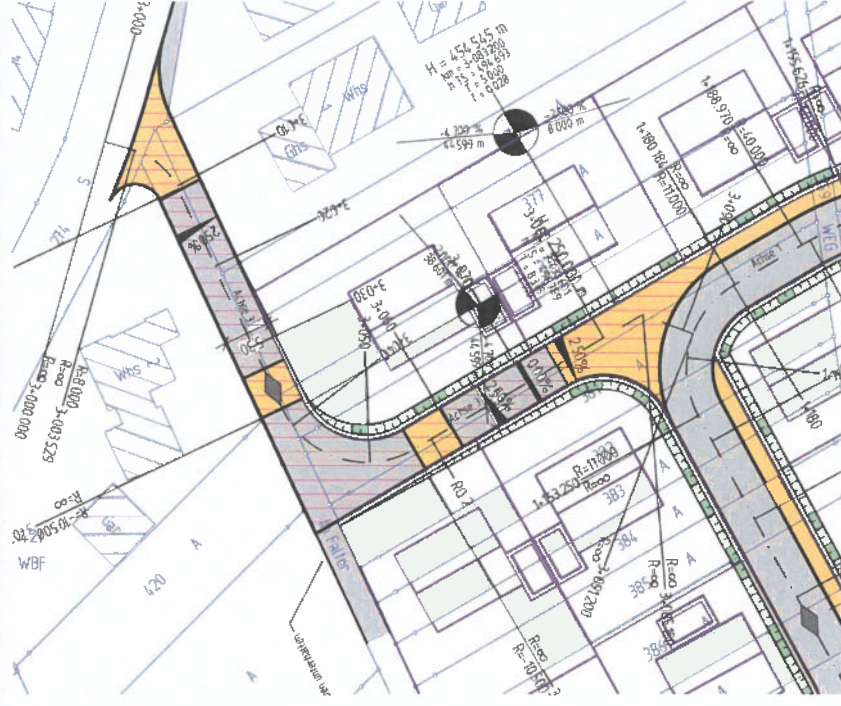
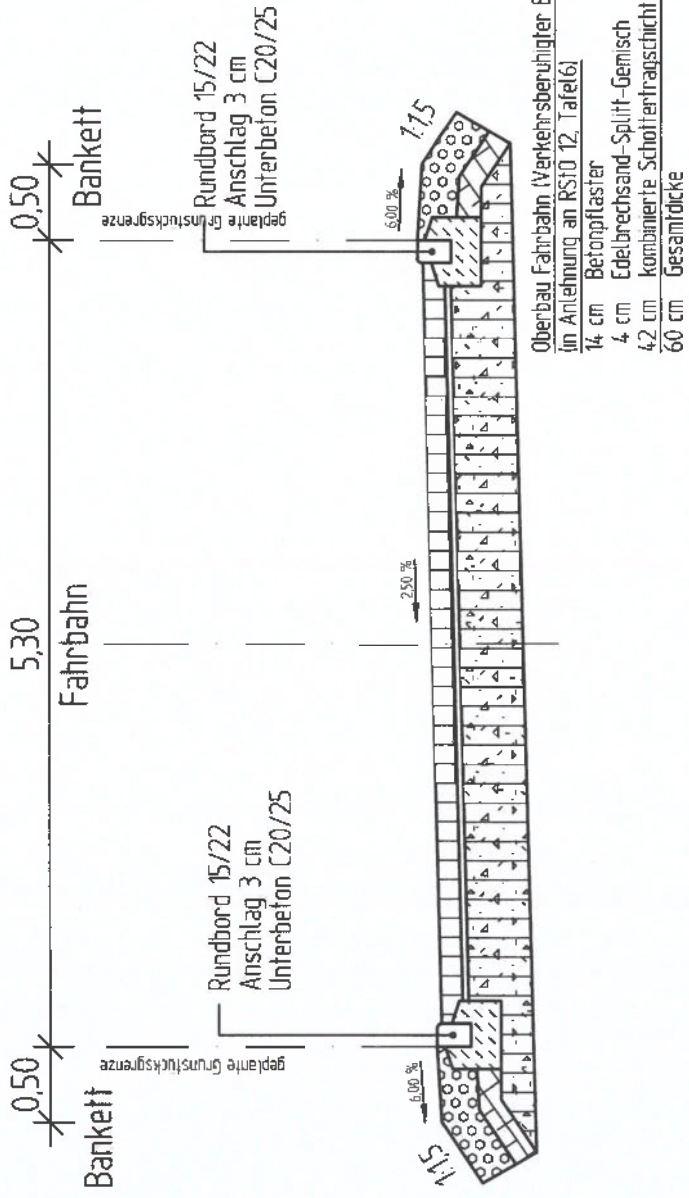
**Oberbau Gehweg**  
 (nach RStO 12, Tafel 6)  
 10 cm Betonpflaster  
 4 cm Edelbrechsand-Splitt-Gemisch  
 46 cm kombinierte Schottertragschicht 0/45  
 60 cm Gesamtdicke



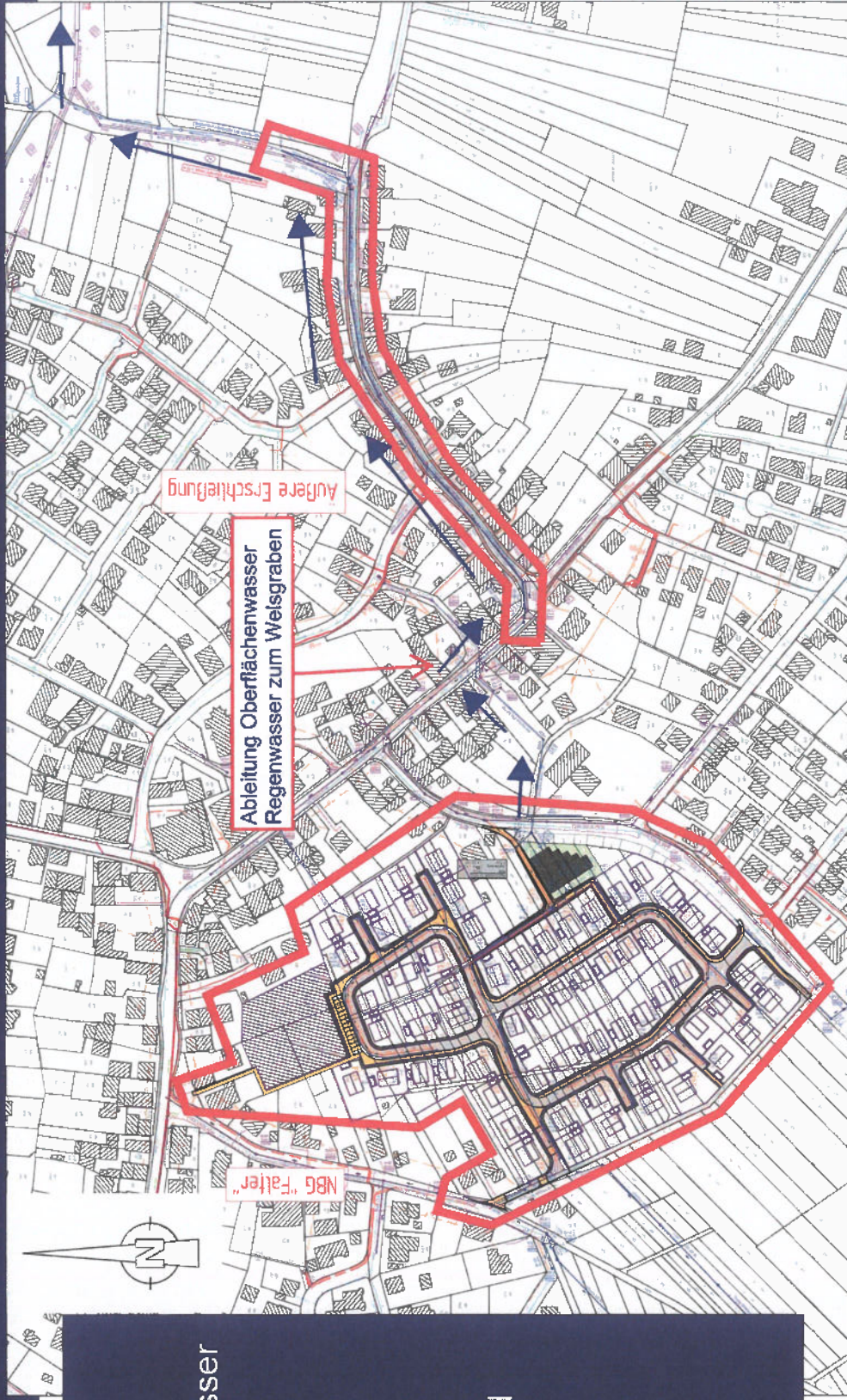
# STRASSENQUERSCHNITT VERKEHRSSBERUHGIGTER BEREICH



RQ 2 (Verkehrsberuhigter Bereich)

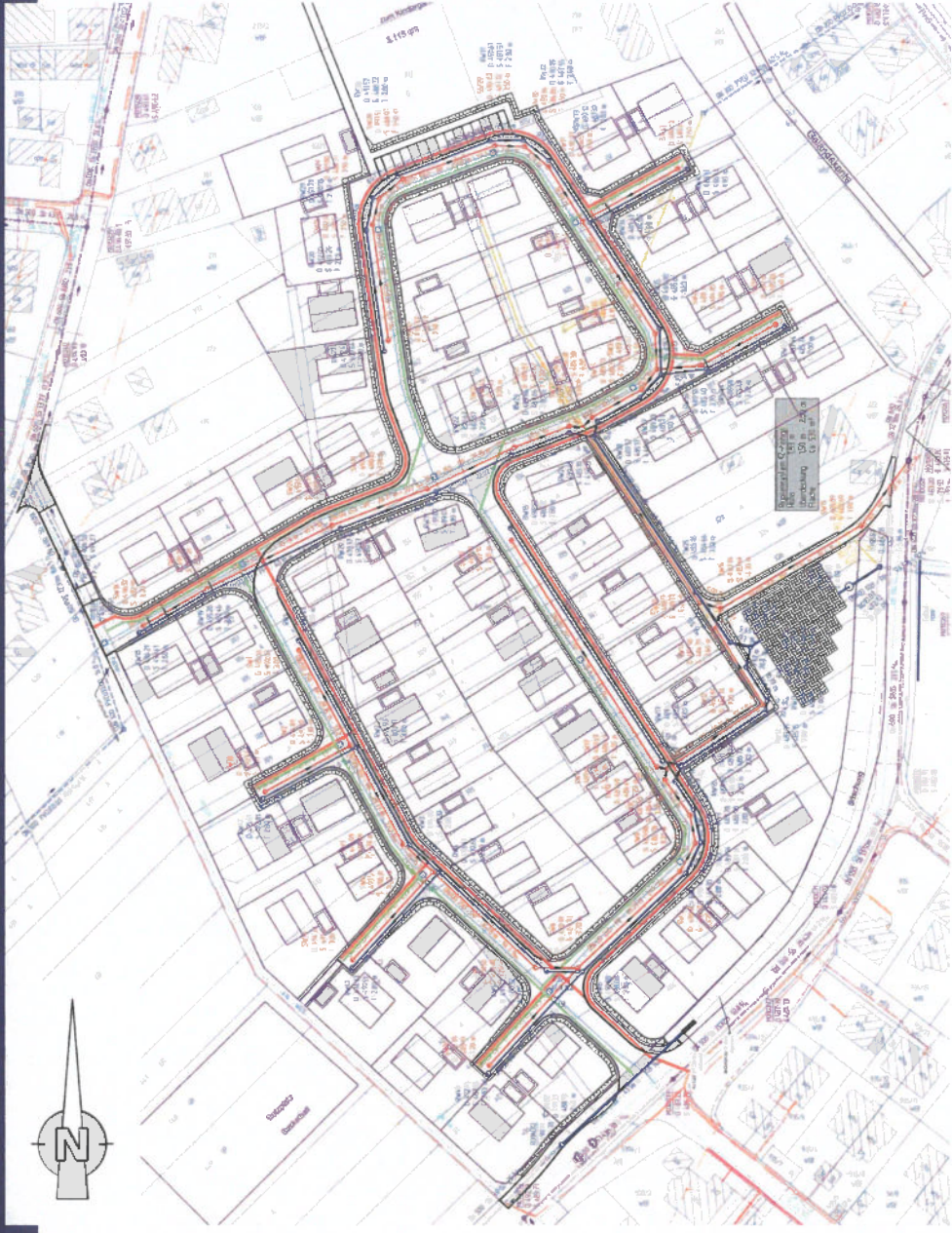


# ERSCHLIEßUNG VER- UND ENTSORGUNG



- Kanalisation
- Trennkanalisation
- Schmutzwasser/ Regenwasser
- Regenrückhaltung
- Wasserleitung
- Versorgung Strom
- Telekommunikation Breitband

# ERSCHLIEßUNG VER- UND ENTSORGUNG IM FALTER



Schmutzwasser DN 250  
Anbindung Calwer Straße

Regenwasser DN 300 bis DN  
500 mit Regenrückhaltebecken  
Volumen ca. 850 m<sup>3</sup> Anbindung  
Calwer Straße

Wasserleitung Ringleitung  
Anbindung Sebastianstraße und  
Calwerstraße

Versorgung Strom/ Breitband  
und evtl. Gas durch SWP  
ggf weitere Telekommunikations-  
unternehmen  
Anbindung Sebastianstraße  
Calwerstraße

# ÖBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ÄUßERE ERSCHLIEßUNG



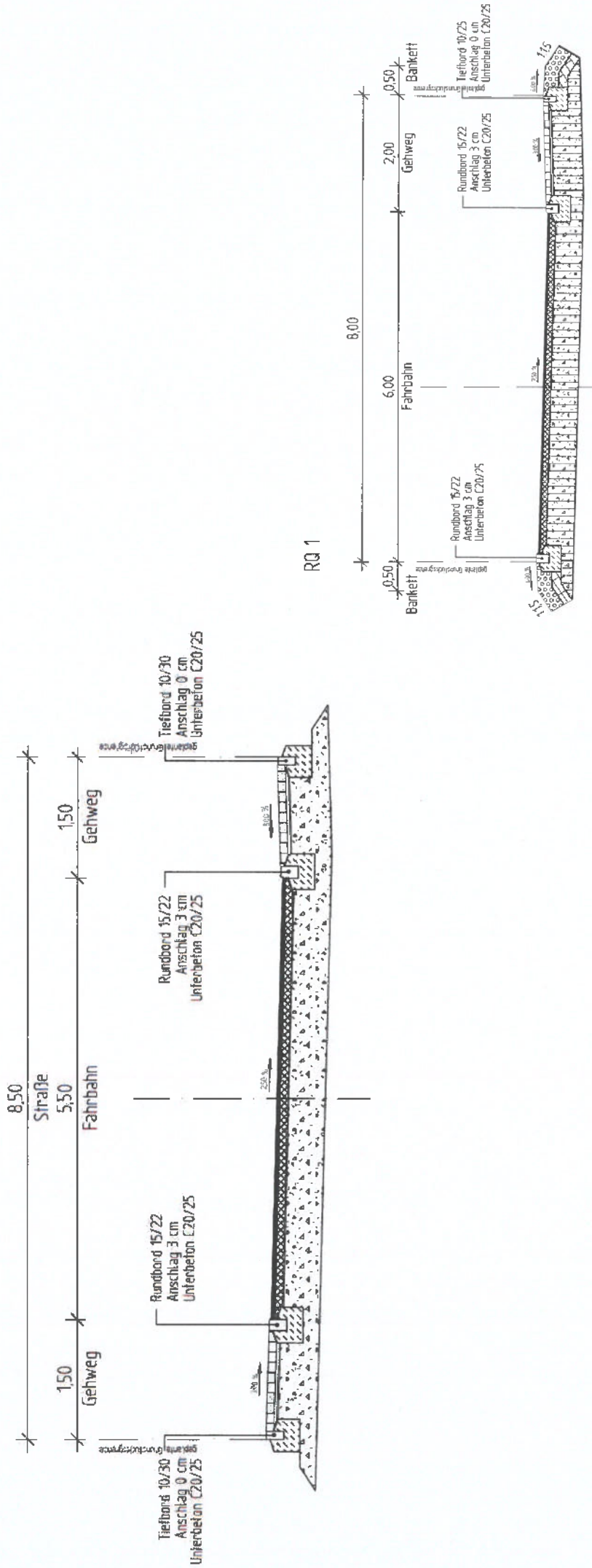






# VARIANTE BEIDSEITIGER GEHWEG

Variante 1



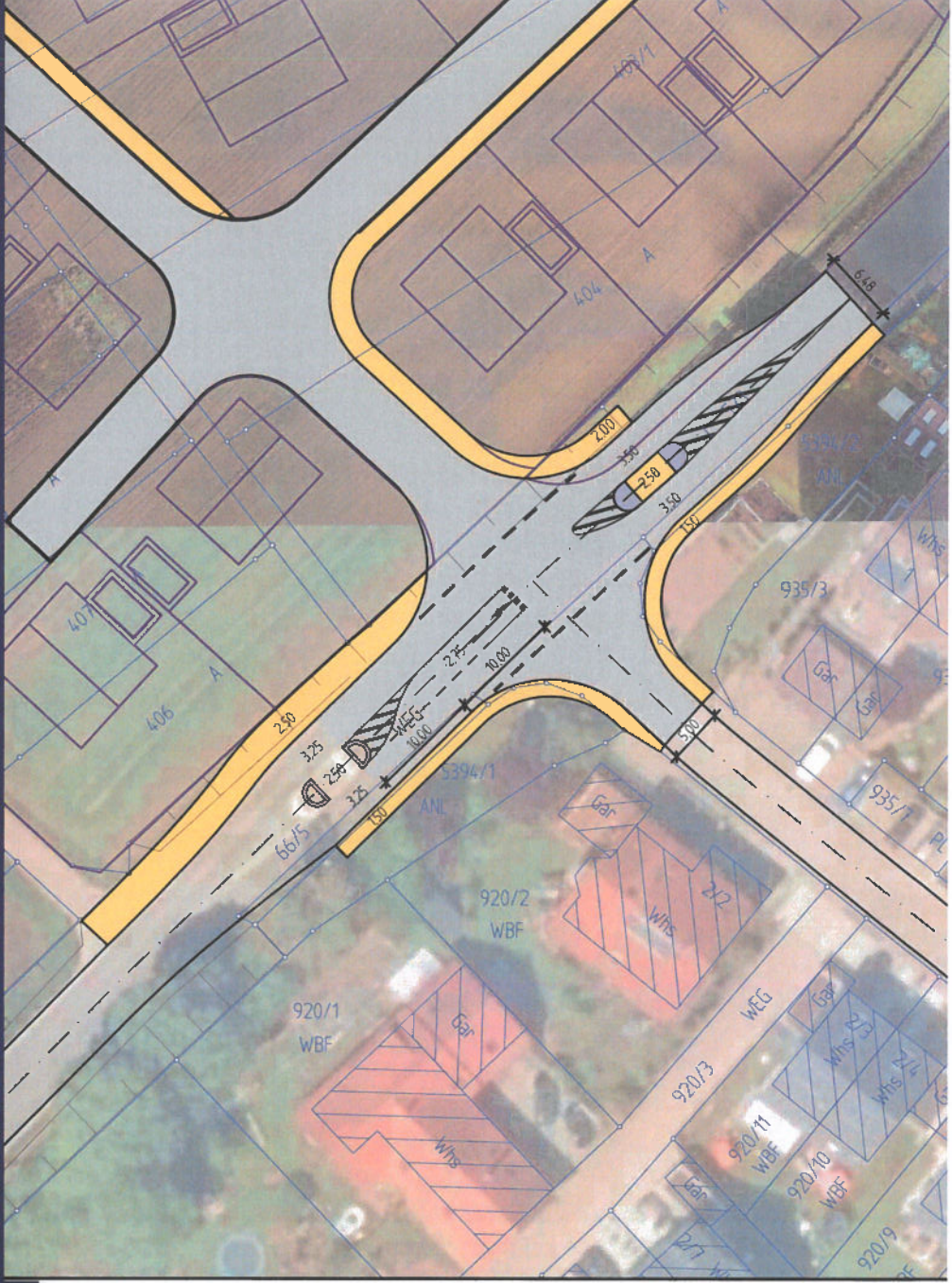
# VARIANTE KREISVERKEHR



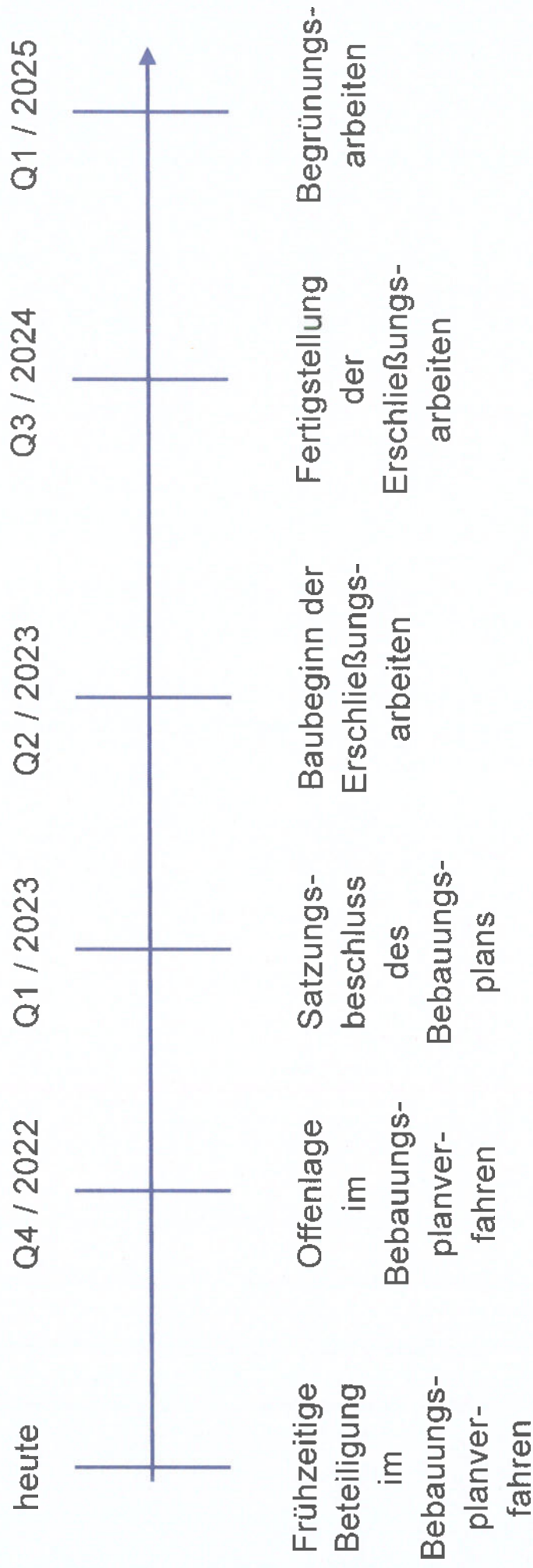




# VARIANTE LINKSABBIEGESPUR



# vorgesehene Zeitplanung



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Nun freuen wir uns  
auf Ihre Fragen.

Gemeinde  
**NEUHAUSEN**  
IM ENZKREIS

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITECTEN

**KIRN**  
INGENIEURE  
BERATENDE INGENIEURE

**BIOPLAN**  
Gesellschaft für Landschafts-  
ökologie und Umweltplanung

**KBB**  
GMBH

KOMMUNALBERATUNG  
INFRASTRUKTURENTWICKLUNG