

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

Stadt Bad Liebenzell

Ortsteil Möttlingen

Bebauungsplan Wasenäcker

und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aufstellung nach § 13b BauGB

Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13b in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachstand

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Gemeindeverwaltung Althengstett 25.03.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Wir haben keine Anregungen und wünschen viel Erfolg.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 30.03.2021	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme.
Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung 01.04.2021	Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb des	Kenntnisnahme.

	Erschließungsbereiches und unterliegt daher nicht den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG.	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr und Straßen 06.04.2021	Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches und unterliegt daher nicht den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG.	Kenntnisnahme.
Stadtverwaltung Weil der Stadt 07.04.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landesamt für Denkmal- pflege im Regierungsprä- sidium Karlsruhe 15.04.2021	Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine Überbauung des Bereichs wäre nur nach Untersuchung etwaig vorhandener Grabfunde möglich. In diesem Falle regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Die archäologische Voruntersuchung der im KD-Bereich liegenden Teile des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beige-fügt. Die möglichen Fundstellen liegen im Bauabschnitt 2 des Plangebietes, welcher vorerst nicht umgelegt bzw. erschlossen werden soll. Eine Berücksichtigung erfolgt nach Rücksprache mit dem LAD daher erst im Rahmen der Erschließung des 2. Bauabschnittes Unabhängig davon gilt die gesetzliche Fundmeldepflicht nach § 30 DSchG.

	Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus ist anzumerken, dass nur eine Durchführung der notwendigen archäologischen Rettungsmaßnahmen bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets, d.h. vor der Vermarktung der Grundstücke eine umfassende Planungssicherheit gewährleistet. Auch nachfolgende Ausgrabungen lassen sich effizienter und kostensparender auf einer größeren Fläche durchführen als zeitlich gestaffelt auf Einzelgrundstücken. Die Baugrundstücke können anschließend „archäologiefrei“ und damit planungsreif übergeben werden. Die Kosten einer Ausgrabung im Zuge der Erschließung sind unter Umständen umlagefähig. Wir bitten um Übernahme der Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern im Planungsgebiet und auf das sich daraus ergebende Vorgehen in die Planunterlagen. Zudem möchten wir Sie darum bitten, uns das Ergebnis des Abwägungsverfahrens schriftlich mitzuteilen.	
Regionalverband Region Nordschwarzwald 19.04.2021	Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Auf einer Fläche von 2,9 ha sollen rund 83 Wohneinheiten entstehen. So soll Wohnraum für rund 183 Menschen geschaffen werden. Mit einer Dichte von etwa 67 EW/ha wird der im Regionalplan festgelegte Dichtewert von 60 EW/ha für Kleinzentren wie Bad Liebenzell erreicht (PS. 2.4.2 G (2), Regionalplan 2015). Dies begrüßen wir, da durch eine angemessene Siedlungsdichte Freiraumfunktionen gesichert werden können und sparsam mit der endlichen Ressource Boden umgegangen wird.	Kenntnisnahme.
	Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet gemäß Teilregionalplan Landwirtschaft innerhalb des 300m-Radius eines regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes liegt. Diese Höfe sollen in ihrer wirtschaftlichen Existenz und Entwicklung gesichert werden. Zur Vermeidung von Einschränkungen der Bewirtschaftung dieser Höfe sollen konfliktträchtige Nutzungen in einem Radius von 300 Metern vermieden werden (PS 3.3.3 V (11), Teilregionalplan Landwirtschaft). Wir bitten daher im weiteren Verfahren zu prüfen, ob sich daraus einerseits für die geplante Wohnnutzung und andererseits für den landwirtschaftlichen Betrieb Konflikte ergeben.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Betrieb auf Flst Nr. 2048 wurde in der Geruchsimmissionsprognose berücksichtigt und es hat sich gezeigt, dass dadurch kein Planungshemmnis entsteht. Der Betrieb hat darüber hinaus im Vorfeld der Bearbeitung einen weitgehenden Nutzungsverzicht auf Tierhaltung ausgesprochen (nur noch „Rest-Nutzung“, siehe Abschnitt 5.1, S. 10 oben, Geruchs-Immissionsprognose). Aufgrund dieses Verzichts ist der Betrieb nicht in seiner wirtschaftlichen Existenz und Entwicklung bedroht und muss daher auch nicht gesichert werden. Vergleichbares gilt auch für den benachbarten Betrieb auf Flst.Nr. 2040, dieser verzichtet vollständig auf die Tierhaltung.

	Es werden keine Einwände gegenüber der Planung vorgetragen.	Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Karlsruhe 21.04.2021	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat nach Durchsicht der Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Wasenäcker in Bad Liebenzell vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Netze BW GmbH 26.04.2021	Im Bereich um das Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Netze BW GmbH. • 0,4-kV-Erdkabel • 20-kV-Erdkabel Die Lage der Kabel entnehmen Sie bitte dem beigefügten	Kenntnisnahme: Die bestehenden Erdkabel liegen außerhalb der überbaubaren Fläche des Bebauungsplans.
	Für die Versorgung des Neubaugebiets mit elektrischer Energie, sowie zur Rücklieferung von regenerativ erzeugter Energie, ist eine Umspannstation erforderlich. Künftige Anforderungen im Hinblick auf Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität sind diesbezüglich entsprechend berücksichtigt. Wir beantragen daher nach §9 Abs 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung einer Fläche mit einer Größe von 5,0m x 4,0m für die Errichtung dieser Umspannstation. Die Anlage ist über einen Dienstbarkeitsvertrag dinglich zu sichern. Der Standort sollte möglichst zentral im Bereich der Lastschwerpunkte befinden. Es würde sich hier, in erster Linie der geplante Parkplatzbereich an der Zufahrt von der Münklinger Straße her anbieten. Hier sind laut dem „Städtebaulichen Entwurf“ Lademöglichkeiten vorgesehen. Unmittelbar daneben befindet sich der BA1 mit Tiefgaragen. Hier gehen wir ebenfalls davon aus, dass dort entsprechende Ladeinfrastruktur erforderlich sein wird. Im beigefügten Planausschnitt ist der Bereich entsprechend gekennzeichnet	Der Anregung wird entsprochen: Es wurde in Abstimmung mit der Netze BW GmbH eine entsprechende Fläche für die Umspannstation im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt der Erwerb oder eine dingliche Sicherung mittels Dienstbarkeit in Abstimmung mit der verwaltenden Grundstücksgesellschaft (EVGA bzw. Netze BW).
	Die zur Versorgung des Geltungsbereichs und zur Rücklieferung von regenerativ erzeugter, elektrischer Energie erforderlichen Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen [Gehwegen] verlegt. Voraussetzung für die Kabellegung ist die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten für Kanal und Wasser sowie die Herstellung der Rohplanie, der Gehwege und Straßen, ebenso die verbindliche Ausweisung der Standorte der Umspannstationen, das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten von den jeweiligen Bauherren getragen werden.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

	Eventuell vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unserer Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.	
	Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Gemeindeverwaltung Schömburg 26.04.2021	Die Belange der Gemeinde Schömburg werden durch das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Anregungen und Bedenken werden daher nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 55 Naturschutz, Recht 30.04.2021	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 29.04.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.	Kenntnisnahme: Die untere Naturschutzbehörde wurde ordnungsgemäß an diesem Verfahren beteiligt.
	Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren. Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB LRA Calw.	Kenntnisnahme.
Landesnaturschutzverband BW 03.05.2021	Wir halten uns hier etwas zurück. Weitgehend finden wir die Maßnahmen in Ordnung. Die Vorgaben für die Hausbauer, insbesondere ihrer Gärten sollten kontrolliert und gegebenenfalls höflich aber bestimmt dazu gedrängt werden, ihre Fehlhandlungen umgehend zu korrigieren.	Kenntnisnahme.

	zu Dachkammern für Fledermäuse Ergänzt werden sollte, dass in den Gebäuden mit den Dachkammern für Fledermäuse sowie im Umkreis von 15-20m weder WLAN noch DECT Schnurlostelefonie noch Bluetooth noch 5G verwendet wird. Alternativ wäre der Dachraum elektromagnetisch wirksam abzuschirmen. Auch sollte es dort für Fledermausohren leise sein. Mikrowellenstrahlung bedeutet Stress, belastet somit ihr Immunsystem und ihre Vitalität. In kritischen Phasen kann dies der Grund sein, weshalb ein paar Junge weniger überleben, sich eine Population weniger gut als sonst üblich entwickelt oder erhält. Die Einfluglöcher/-schlitze sollten selbstverständlich dunkel sein.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Im Rahmen des Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt. Im artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept n der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden daher CEF-Maßnahmen definiert, welche entsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Fledermausspaltenquartiere müssen vor Abriss der Gebäude im räumlichen Umfeld in einem geeigneten Objekt, z.B. Scheune errichte werden.
	zu Nistkästen Die Nistkästen sollten jährlich geputzt werden, um den Parasitenbefall zu minimieren und damit ihre Vitalität zu erhöhen. Alternativ zu einer Hecke macht auch eine an einen offenen Waldrand angelehnte Hecke Sinn, so dass ein stufiger Waldrand entsteht.	Kenntnisnahme.
	Beleuchtung: Eine Außenbeleuchtung sollte möglichst nicht installiert werden. Wenn, dann nur per Bewegungsmelder für z.B. 30 Sekunden Leuchtdauer Für Spaziergänger und Fahrradfahrer genügt nach einer britischen Studie die Lichtstärke von 1 Lux, um sich entscheidend gut zu orientieren.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Jedoch wurden bereits Regelungen zur Art der Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung getroffen. Unabhängig davon gilt das neue Landesnaturschutzgesetz § 21 (Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler)
	Komplett ausgeschaltet sein sollten Straßenlaternen 30 Minuten vor Sonnenaufgang bis 30 Minuten nach Sonnenuntergang. Ein Lichtsensor, der die Straßenbeleuchtung regelt, sollte vorgeschaltet werden und das Licht bei einer Lichtstärke ein- bzw. ausschalten die dem Dämmerungslicht 30 Minuten vor Sonnenaufgang an einem sonnigen Tag entspricht.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Die Anregung könnte lediglich im Rahmen der Ausführungsplanung und im späteren Betrieb berücksichtigt werden. Generell gilt, dass für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel gem. den Festsetzungen zu wählen sind.
	Abdunkeln der Fenster nach außen ab gut 30 Minuten nach Sonnenuntergang bzw. bis 30 min. vor Sonnenaufgang	Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich.
	Insektenfreundliche Beleuchtung gibt es nicht wirklich, da sie bei entsprechender Intensität auf alle Lichtfrequenzen reagieren. Auf ein rotes LED-Kontrolllämpchen reagieren z.B. Glühwürmchen, indem sie dorthin fliegen.	Kenntnisnahme.

Polizeipräsidium Pforzheim 04.05.2021	Aus verkehrspolizeilicher Sicht steht dem Vorhaben derzeit nichts entgegen und es kann unsererseits zugestimmt werden.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 04.05.2021	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Karstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) sowie des Unteren Muschelkalks. Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur	Kenntnisnahme. Ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten liegt bereits vor. Dieses wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

	Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme.
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
	Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Kenntnisnahme.
	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme.
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beige-fügt.
Vodafone BW GmbH 04.05.2021	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glas-faserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiterge-leitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung set-zen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanver-fahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme: Eine weitere Beteiligung ist gem. §13b BauGB für das Bebau-ungsplanverfahren grundsätzlich nicht vorgesehen. Nachdem keine Reaktion auf die Einbindung in das Erschließungsverfah-ren.

Landratsamt Calw 07.05.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: <u>1.1 Art der Vorgabe</u> 1.1.1 Im Allgemeinen Kanalisationsplan von Möttlingen ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche nicht vollständig im Einzugsgebietsplan enthalten. Daher ist die Erschließung derzeit nicht gesichert. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 1.1.2 Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen. 1.1.3 Streuobstbestände sind zu erhalten.	Kenntnisnahme.
	<u>1.2 Rechtsgrundlage</u> 1.2.1 § 55 Abs. 2 WHG 1.2.2 § 1 Abs. 6 BauGB 1.2.3 § 33a NatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 LLG	Kenntnisnahme.
	<u>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> 1.3.1 Es ist ein Nachweis der schadlosen Entwässerung in Form eines Teilkanalplans zu erbringen. Das Baugebiet ist im modifizierten Mischsystem zu erschließen.	Kenntnisnahme. Die hydraulische Betrachtung ist Teil der Genehmigungsplanung, die dem Landratsamt Calw bereits vorliegt. Die Erschließung erfolgt im modifizierten Mischsystem.
	1.3.2 Das Baugebiet ist vor Oberflächenwasserabflüssen aus dem Außengebiet zu schützen. Hierzu sind Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von aus dem Außenbereich aufgrund von Starkregenereignissen abfließendem Niederschlagswassers herzustellen.	Der Anregung wird entsprochen: Wird im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt. Die Sicherung der Grundstücke erfolgt durch einen Wall auf den Privatgrundstücken, die im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Gleichzeitig wird das Oberflächenwasser zentral gesammelt und im Regenwasserkanal abgeleitet.
	1.3.3 Streuobstbestände sind zu erhalten. Sie dürfen nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Hierfür ist die Bedeutung des Streuobstbestands für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erhalt der Artenvielfalt zu beschreiben und zu bewerten. Insbesondere ist auf die ökologische Bedeutung des Streuobstbestands für Vögel und Fledermäuse einzugehen. Die Notwendigkeit der Bebauung ist darzulegen.	Der Anregung wird entsprochen: Ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände wird ausgearbeitet und den Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.

	Umwandlungen von Streuobstbeständen sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.	
	2. Informationen 2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. 2.2 Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB).	Kenntnisnahme.
	3. Anregungen <u>3.1 Städtebau</u> Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13b BauGB durchgeführt. In der Planmitte ist eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Wir bitten die Zweckbestimmung durch das Planzeichen zu ergänzen. Es sollte durch die Festsetzungen klar geregelt sein, dass hier nur die Nutzungen zulässig sind, für die die Rechtsprechung bereits positive Entscheidungen entwickelt hat. Wohnungen sind in der Gemeinbedarfsfläche wohl nicht die Hauptnutzung, sondern auch nur als dienende Nutzung sinnvoll.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche ist bereits ausreichend konkretisiert, sodass die Fläche sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen soll. Als Hauptnutzung sind grundsätzlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zudem sind der Hauptnutzung dienende Anlagen für Medizinische und therapeutische Nutzungen, Cafés und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Kirchliche Zwecke zulässig.
	Die Flächen für Tiefgaragenplätze aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden nicht in der Planzeichenlegende erläutert. Es wird angeregt, für die Tiefgaragenflächen ein zusätzliches Planzeichen in der Legende aufzunehmen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Legende wird redaktionell angepasst.
	Planzeichen 15.8 fehlt ebenfalls in der Legende.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das Planzeichen wird in der Legende bereits aufgeführt.
	Im Teil B, Punkt 5, letzter Absatz, empfehlen wir, eine Konkretisierung zu der Festsetzung für die Standorte für Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen vorzunehmen. Es sollte deutlich werden, dass die im zeichnerischen Teil dargestellte Müllaufstellfläche nur für den südlichen Bereich des Plangebiets (Teilbereich 1) vorgesehen ist und nicht für das gesamte Plangebiet (vgl. Punkt Nr. 7.3 der Begründung).	Der Anregung wird entsprochen: Die Müllbereitstellfläche wird im zeichnerischen Teil nur noch nachrichtlich dargestellt. Die Festsetzung des schriftlichen Teils wird herausgenommen.
	Es wird angeregt, zu überprüfen, ob ausreichend Gehwegflächen, insbesondere entlang der Erschließungsstraße zur Münklinger Straße, vorhanden sind.	Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan wird die festgesetzte Verkehrsfläche nicht ausdifferenziert. Die Ausgestaltung der Straßen- und Gehwegbreiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt und bei der Ausführungsplanung beachtet. Prinzipiell ist jedoch die geplante Breite der festgesetzten Verkehrsfläche ausreichend.

	Zum Lageplan empfehlen wir darüber hinaus, bei dem nordöstlichen Grundstück ebenfalls eine Einbindung zur landwirtschaftlichen Fläche vorzusehen. Mit den getroffenen Festsetzungen wäre eine Terrasse bis an die Grundstücksgrenze möglich.	Der Anregung wird entsprochen: Das Pflanzgebot wird entsprechend erweitert.
	Ferner fragen wir an, weshalb die Grundstücke Nr. 2053/4, 2054 und Teile von 2056 nicht in die Planung einbezogen wurde. Hier entsteht eine unklare Rechtslage.	Kenntnisnahme. Der westliche Teil des Flst. Nr. 2053/4 liegt innerhalb des Geltungsbereichs und ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flst. Nr. 2054 und 2056 ist im Privateigentum. Eine Beteiligung am Verfahren wurde ausgeschlossen, da die Flächen als Wiesengrundstücke (bzw. erweiterte Gartenflächen) für die vorgelagerten Wohnhäuser genutzt werden und. Darüber hinaus sieht die Stadt vor, die Restfläche des Flst. 2053/4 an die Eigentümer der vorgelagerten Wohnhäuser zu veräußern.
	Die Festsetzung der abweichenden Bauweise lässt nur Gebäudelängen über 50 m zu. Kleine Baukörperlängen wären durch entsprechende Baugrenzen zu definieren.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Gemäß Kommentar zum BauGB, 112, Lfg. Oktober 2019, wird unter dem entsprechenden Punkt zum Thema abweichende Bauweise unter Unterpunkt 80 folgendes ausgeführt: "Eine Beschränkung auf kleinere Gebäude kann (i.V. mit einer entsprechenden Tiefenbegrenzung nach § 23) durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO erreicht werden. Demnach kann eine geringere Länge der Gebäude als 50m festgesetzt werden (näher Rn. 102)." Rn 102 führt dann folgendes aus: Überschrift abweichende Bauweisen - mögliche inhaltliche Abweichungen "Als Variante der offenen Bauweise kann die Länge der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen abweichend von Abs. 2 S. 2 festgesetzt werden." Aufgrund dieser Ausführungen wird der Anregung nicht gefolgt.
	<u>3.2 Umwelt- und Arbeitsschutz</u> 3.2.1 Ergänzend zu „Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser“: Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
	3.2.2 In Teil E, Begründung, Punkt 8, schlagen wir folgende Ergänzung vor: Die Schießanlage bei Betrachtung des Maximalbetriebs überschreitet innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte.	Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird redaktionell entsprechend ergänzt.

	Es ist jedoch davon auszugehen, dass der beschriebene Maximalbetrieb in Kapitel 5.2. I nicht zu erwarten ist. <i>Etwaige zukünftige Anpassungen des Schießbetriebes in Richtung Maximalbetrieb sind nur mit zusätzlichen, gutachterlich bestätigten, Schallschutzmaßnahmen durch den Betreiber möglich.</i> Die Immissionsrichtwerte für den Mischbetrieb werden eingehalten.	
	3.2.3 Zusätzlich zum Schallschutz empfehlen wir im Teil E, Begründung, Punkt 8, auch die Zusammenfassung aus der Geruchs-Immissionsprognose mit in den Text aufzunehmen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird redaktionell entsprechend ergänzt.
	<u>3.3 Naturschutz</u> Die Übersichtsbegehung zum Artenschutz erfolgte 2019, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatstrukturen das Vorkommen gesetzlich geschützter Brutvogelarten nicht auszuschließen ist. Weiter wurden 3 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (Braunes und Graues Langohr, Zwergfledermaus}, weitere 11 Arten können nicht ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept aufgearbeitet. Den Ausführungen des Gutachtens bzgl. der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann gefolgt werden. Die empfohlene ökologische Baubegleitung ist für Sanierungs- und Abbrucharbeiten, sowie die Rodung der Gehölzbestände zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erforderlich.	Kenntnisnahme.
	Die Standorte für die Ersatznisthilfen sind in einem Lageplan zu konkretisieren.	Der Anregung wird entsprochen: Die Standorte für die Nisthilfen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.
	Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der unter 1. genannten Streuobstthematik nicht möglich.	Kenntnisnahme. Es wird ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes gestellt. Die Stadt steht diesbezüglich im Austausch mit der UNB. Der Antrag ist Bestandteil der Beteiligungsunterlagen. Es vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Ausgleichskonzept für die Gesamtflächen erstellt wird, wobei zunächst nur BA 1 erschlossen bzw. umgewandelt werden soll. Der Verlust der Streuobstbestände in BA 2 wird durch die frühzeitige Neuanlage von Streuobstflächen somit zeitlich gesehen abgefedert.
	<u>3.4 Landwirtschaft</u> Geplant ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ mit rund 2,9 ha Fläche in Möttlingen. Der Großteil der Planfläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die landwirtschaftlichen Flächen sind gemäß der Flächennutzungsplanung 2020 der VG Bad Liebenzell – Unterreichenbach als Entwicklungsfläche für das Baugebiet Wasenäcker

	entfällt in Zukunft durch die Planungen für die landwirtschaftliche Produktion, was sehr zu bedauern ist. Im Norden des Gebiets werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, welche zum Teil unwirtschaftlich zerkleinert werden. Dies wird aus agrarstruktureller Sicht kritisch gesehen.	vorgesehen. Die Bedarfsnachweise, Standortauswahl und Alternativenprüfung für die Ausweisung der Planflächen wurden bereits auf Ebene des FNPs geführt. Auf regionalplanerischer Ebene sind keine Vorrangflächen im Planbereich Wasenäcker ausgewiesen. Die Umliegung und Erschließung des Gebietes erfolgt darüber hinaus in Absprache mit den Eigentümern bzw. den bewirtschaftenden Landwirten. Aufgrund der kleinparzellierten Grundstücks- und Eigentümerstruktur lässt sich eine wirtschaftliche Bestellung der Flächen bereits zum aktuellen Zeitpunkt nur durch Zusammenlegung der Bewirtschaftung in einer bzw. wenige Hände (bspw. durch Pacht) gewährleisten. Großflächige Bewirtschaftungsflächen werden durch die Ansiedlung daher nicht wesentlich zerschnitten. Die fortschreitende Zusammenlegung der Bewirtschaftung durch Großbauern bzw. einige wenige Bewirtschafter lässt sich auch anhand der erteilten Nutzungsverzicht für landwirtschaftliche Kleinbetriebe bzw. deren Tierhaltungen nachvollziehen und belegen. Eine vermeintliche Zerschneidung ist überdies schon aufgrund der tatsächlichen Struktur der „Handtuch-Grundstücke“ nicht gänzlich vermeidbar. Die Abrundung an einer Stelle führt an anderer Stelle, weiterhin bzw. teilweise mehr zu zerschnitten.
	Es muss zudem sichergestellt sein, dass die angrenzenden Flächen, ohne Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zugänglich bleiben. Aus den Planunterlagen ist für uns nicht erkennbar, wie die Zuwegung zu den Flurstücken 630 und 641 in Zukunft erfolgen soll.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es bestehen bereits im Bestand sog. „gefangene Grundstücke“, wie bspw. das Flurstück 630. Wie o.g. deuten die Bewirtschaftungsformen zukünftig auf weitere Zusammenlegungen in einer Hand hin, die auch außerhalb öffentlicher Zuwegungen, bspw. durch Überfahrtsrechte aus Dienstbarkeiten, Pachtverträgen oder als Notzuwegung gewährleistet werden können. Die Andienung der Grundstücke erfolgt daher schon jetzt teilweise auf Fahrspuren innerhalb der bewirtschaftenden Flächen.
	In der Flächenbilanzkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg ist das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II dargestellt. Die in den Karten der Flurbilanz (Gemeinschaftswerk der Landwirtschaftsverwaltung in Baden-Württemberg) als „mittel bis gut“ eingestuften Böden, weisen eine für unsere Region mittlere bis hohe Güte auf. Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald sind die betroffenen Flächen als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen. Bei dem Großteil der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Ackerfläche. Durch das Plangebiet gehen damit wertvolle	Kenntnisnahme: Die Stadt Bad Liebenzell verzeichnete in den letzten Jahren aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Stadt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Möttlingen die derzeit teilweise bebaute Fläche als Bauland entwickeln.

	Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren, was sehr zu bedauern ist.	
	Gemäß Geruchsgutachten der Firma iMA Richter & Röckle vom 09.10.2020, liegen benachbart zum Plangebiet einige ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, von denen nach schriftlichen Verzichtserklärungen noch zwei ein verbleibendes Recht auf Tierhaltung im kleinen Umfang besitzen. Nach Durchsicht erscheint das Geruchsgutachten plausibel. Erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe können laut Geruchsgutachten ausgeschlossen werden.	Kenntnisnahme.
	Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Trotz Einhaltung der guten fachlichen Praxis können durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und lärm entstehen. Diese sind hinzunehmen.	Kenntnisnahme.
	Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens der Firma werkgruppe GRUEN Fuchs & Kusterer vom November 2019, sollen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden (CEF-Maßnahme CEF 4). landwirtschaftliche Flächen sind hierbei zu schonen. Falls landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, ist rechtzeitig mit den Bewirtschaftern und Eigentümern zu sprechen bzw. wird um frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 15 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 15 Absatz 6 NatSchG gebeten.	Kenntnisnahme.
	Nach der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden, müssen Mindestabstände zu benachbarten Flächen eingehalten werden. Zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten, privat genutzten Gärten und zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, ist bei Flächenkulturen (z.B. Getreide) ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Diese Vorgabe führt bei fehlendem Schutzstreifen zu erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirte der angrenzenden Nutzflächen. Es wird deshalb empfohlen, innerhalb des Plangebiets	Kenntnisnahme. Durch die technische Errichtung eines kleinen Erdwalls am Ost- rand der Plangrundstücke und die Festsetzung des Pflanzge- bots entsteht eine Art Barrierewirkung bzw. Pufferzone gegen- über den landwirtschaftlichen Grundstücken. Unzulässig sind innerhalb dieser Fläche intensive Gartennutzung als Freizeit- garten oder Beete und bauliche Anlagen. Die durch bauliche Anlagen optisch und physisch wirkende Beeinträchtigung ge- genüber landwirtschaftlichen Flächen kann damit ausgeschlos- sen werden. Zudem kann eine direkte Betroffenheit der Privat- eigentümer über die „Pufferzone“ und die darin zu pflanzenden Sträucher und Bäume zumindest abgemildert werden. Zuletzt besteht die Beeinträchtigung für die landwirtschaftlichen Grundstücke vorwiegend nur bei Ackerbauflächen, die sich an- grenzend an das Plangebiet allerdings nicht ausschließlich wie- derfinden.

	an der östlichen Bebauungsgrenzlinie einen 2 m breiten Schutzstreifen zu berücksichtigen.	
	<u>3.5 Straßenbau</u> Im Einmündungsbereich der neu geplanten Erschließungsstraße in die Münklinger Straße (K 4364) sind ausreichende Sichtverhältnisse erforderlich. Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße und auf 70 m in beide Richtungen der K 4364 von festen Hindernissen >80 cm freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sollten in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen werden.	Der Anregung wird entsprochen: Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.
	<u>4. Hinweise</u> Redaktioneller Hinweis zu Teil B, Punkt 11.2 (erster Satz): Wir empfehlen die Formulierung: „Je angefangenen 250 m ² Grundstücksfläche pro Baugrundstück ist ein regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.“	Der Anregung wird entsprochen: Die Formulierung wird redaktionell angepasst.

Anregungen der Öffentlichkeit:

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 16.04.2021	Ich bin voraussichtlicher Käufer von Grundstück Nr. 2039/1, Münklinger Str. 12 von Frau [REDACTED] und momentan wohnhaft in [REDACTED]. Ich habe einen Gewerbebetrieb im Handwerk mit Sitz in der [REDACTED] und beabsichtige, uns auf dem Grundstück 2039/1 betrieblich zu erweitern.	Kenntnisnahme.
	Dafür ist zwingend eine Ausfahrt an der Nordseite des Grundstücks auf die neue Zufahrtsstraße notwendig, um die täglichen LKW-Anlieferungen zu empfangen. Außerdem sollen PKW-Stellplätze für Personal und Kunden in Richtung Zufahrtsstraße ebenfalls an der Nordseite errichtet werden. Hierfür muss die Bordsteinabsenkung, Bepflanzung, Beleuchtung und Entwässerung zwischen Grundstück 2039/1 und Zufahrtsstraße berücksichtigt werden.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Erschließung erfolgt über die Andienung von der Münklinger Straße aus. Eine zusätzliche Erschließung ist zum einen nicht vorgesehen und würde zum anderen beitragsrechtlich relevant werden.

	Zufahrt: Aus meiner Sicht als direkter Anlieger ist die Zufahrt über die Münklinger Straße als einzige Zufahrtsmöglichkeit in das Wohngebiet Wasenäcker mit über 80 Wohneinheiten à 2,5 Autos unverhältnismäßig, da eine zu große Lärm- und Verkehrsbelastung befürchtet wird. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über Gründle oder Harry-Schulz-Weg ist ebenfalls möglich und besteht schon zum Ganzen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Hauptanschluss des Gebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Münklinger Straße (K4364). Die bestehende Straße Im Gründle, die weiter zur Weil der Städter Straße (L393) führt dient als Rad und Fußwegeverbindung zur Ortsmitte und kann als Notausfahrt herangezogen werden. Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, welche sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die von den Plangebiet ausgehenden Emissionen untersucht hat. Die Untersuchung ergab keine schalltechnischen Erfordernisse und somit ergeben sich auch keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Planung gewahrt.
	Verkehrsberuhigung: Im gesamten Gebiet Wasenäcker sollte eine Verkehrsberuhigung von 20 km/h oder gar als Spielstraße festgelegt werden.	Kenntnisnahme: Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Bürger 2 01.05.2021	1. Offensichtlich ist der zeichnerische Teil vom 23.03.2021 i. d. F. v. vom 12.03.2021 unvollständig. Dies betrifft mehrere Nebengebäude, die im BP nicht eingetragen sind. In unserem Fall betrifft das unser Brennereigebäude mit Lagerraum (Flurstück 2037/1). Wir haben die Befürchtung, daß künftige Nachbarn sich von einer möglichen Lärm- und Geruchsbelastung gestört fühlen könnten. Deshalb müssen u. E. künftige Grundstückseigentümer von dieser Tatsache in Kenntnis gesetzt werden, um dies bei einer Kaufentscheidung berücksichtigen zu können.	Kenntnisnahme: Die Katastergrundlage hat keine rechtliche Bindung, wird jedoch aktualisiert.
	2. Sowohl im Geruchsgutachten als auch im Immissionsgutachten wurde unser Brennereibetrieb nicht berücksichtigt. An Brenntagen (werktags von 6 - 20 Uhr) sind Geruchs- und Lärmbelastungen nicht auszuschließen. Wir erwarten daher dass dies im Gutachten berücksichtigt und eingearbeitet wird.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Laut Genehmigung vom 22.05.2012 ist der Brennbetrieb lediglich in den Herbst- und Wintermonaten an 10 – 15 Tagen zulässig. Laut Einwendung erfolgt das Brennen an Brenntagen von 6 bis 20 Uhr. Nimmt man die maximale Anzahl an Brenntagen (15 Tage/Jahr) und multipliziert sie mit einer 100%igen Ausschöpfung der angegebenen Betriebszeiten pro Brenntag (14 Stunden/Brenntag ununterbrochen rund-um-die-Uhr), so ergeben sich maximal 210 potentielle Geruchs-Emissions-Stunden /Jahr. Das sind 2,4% der Jahresstunden, ganzzahlig gerundet 2% der Jahresstunden. Allein die maximale Betriebszeit der Brennerei hält damit das Irrelevanzkriterium der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL (Zusatzbelastung ganzzahlig gerundet <= 2%) ein.

		Eine erhebliche Geruchsbelästigung im Plangebiet oder Teilen davon, verursacht durch die Brennerei, kann daher sicher ausgeschlossen werden. Es ist zwar zutreffend, dass die Brennerei in der Geruchsuntersuchung unberücksichtigt geblieben ist, die obige Überlegung zeigt jedoch, dass ihr genehmigter Betrieb aus geruchstechnischer Sicht zu keinem Planungshemmnis im Plangebiet oder auf Teilen davon führt. In der Realität dürfte die jährliche Geruchsstundenhäufigkeit im Umfeld der Brennerei unter der o.g. Maximal-Abschätzung liegen, da davon auszugehen ist, dass zu den unterschiedlichen Betriebszeiten auch unterschiedliche Windrichtungen herrschen, so dass einzelne Bereiche im Umfeld der Brennerei nicht der gesamten maximalen Belastung ausgesetzt sein werden.
	3. Direkt an die Bestandbebauung sind alle neu geplante Gebäude mit dem "Teilbereich 1" ausgewiesen. Dies hat Auswirkungen auf die maximale Gebäudehöhe, maximale Wandhöhe und die Dachform. Deshalb müssten die an unser Grundstück (Flurstück 2037/1) angrenzenden Bauplätze ebenfalls als "Teilbereich 1" ausgewiesen sein. Dies passt optisch nicht zur umliegenden Bebauung und beeinträchtigt unseres Erachtens in einem nicht hinnehmbaren Maß die Sonneneinstrahlung auf unser Grundstück. Unsere Wohnqualität wird durch die höhere Bauweise wesentlich verschlechtert, da die angrenzenden Gebäude unser Wohnhaus um 3 Meter überragen würden.	Der Anregung wird entsprochen: Die beiden geplanten Grundstücke im Kreuzungsbereich der Planstraße werden als Teilbereich 1 festgesetzt.
	4. Der aktuelle BP unterscheidet sich zum vorherigen an unsere südlichen Grundstücksgrenze. Das Flurstück 2038/2039 wurde aufgeteilt. Bei dem Grundstück, das aus den BP herausgenommen wurde, interessiert uns, mit welcher Bebauung zu rechnen ist und wo genau das Baufenster liegt.	Kenntnisnahme. Der Teilbereich außerhalb des Plangebietes ist bereits beitragsrechtlich veranlagt und wird nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. die Möglichkeit der Bebauung orientiert sich vereinfacht gesagt an der Umgebungsbebauung in der Münklinger Straße. Davon leiten sich im Normalfall die Bauflucht, die Grundflächenzahl und die überbaubare Grundstücksfläche ab. Für die „zweite Reihe Bebauung“ könnte als vergleichbares Beispiel die Situation um die Münklinger Straße 10 (Flst. 2042/1) und Münklinger Straße 10/1 (Flst. 2042/2) im örtlichen Nahbereich als Referenz herangezogen werden.
	Abschließend können wir bestätigen, daß Fledermäuse in nicht unerheblicher Anzahl und auch Spechte angesiedelt sind.	Die Einschätzung wird geteilt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Das Ergebnis wurde in

		den Bebauungsplan unter Punkt 4 der Hinweise übernommen. Die Maßnahmen zwingend durchzuführen.
Bürger 3 07.05.2021	Natürlich sehen auch wir den wachsenden Bedarf an Wohnraum, vor allem auch in Randlagen der Ballungszentren. Dass hier zunächst innerörtliche Baulücken geschlossen werden ist durchaus verständlich und sinnvoll. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr eine Stellungnahme zu o. g. Neubaugebiet abzugeben.	Kenntnisnahme.
	Da es sich bei dem gesamten Gelände um eine Hanglage mit Feldern und Wiesen handelt, die nun verdichtet werden soll, sehen wir, auch aus der Erfahrung der letzten Jahren, die großen Gefahr, dass die gegenüber liegenden Grundstücke überflutet, und die Wohnbebauung Münklinger Straße 11, 11/1 und 13 beschädigt wird. Dies insbesondere, da die Zufahrt für das gesamte Neubaugebiet genau gegenüber dieser beiden Gebäude angelegt werden soll. Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre können wir berichten, dass bei stärkeren Regenereignissen das Wasser kontinuierlich, über die gesamte Breite (Flurstücke 2038 und 2039) auf, und über die Münklinger Straße läuft. In Extremsituationen flutet das Wasser die Gärten der bebauten Grundstücke Münklinger Straße 11 und 11/1 (sowie 13). Besonders gefährdet ist der Zugang zur Einliegerwohnung von 11/1, der sich am Weg rechts vom Haus ca. 3 m unter dem Straßenniveau befindet. (zur Information: Bisher gab es, sowohl am aktuellen Bestand, als auch am ehemals hier stehenden Bauernhaus mit Scheune, kein Schadensereignis aufgrund von eindringendem Oberflächenwasser.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das Außengebietswasser wird künftig gesammelt und geordnet im Kanal abgeleitet. Ggf. anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser wird am Gebiet vorbei- und nach Norden abgeleitet. Hier besteht entlang des östlichen Randes der Kreisstraße ein Graben, der das Oberflächenwasser nach Norden zur Ortsgrenze ableitet. Oberflächenwasser innerhalb des Gebietes wird über eine ausreichende Anzahl von Straßenabläufen gefasst und kanalisiert. Am Gebietsende wird an der Einmündung zur Münklinger Straße eine große Entwässerungsrinne quer über die komplette Fahrbahnbreite vorgesehen, die überschüssiges Wasser von der Straßenoberfläche aufnimmt. Der ableitende Kanal in Richtung Eisgraben ist in der Lage, auch Regenwasser hoher Jährlichkeiten aufzunehmen und abzuleiten.
	Der zweite, zu bedenkende Punkt ist die alleinige Zufahrt für das gesamte Gebiet über die Münklinger Straße selbst. Aufgrund der sehr ländlichen Lage mit „minimalem“ öffentlichem Nahverkehr ist die, von Ihnen im Verkehrsgutachten genannte Anzahl der zusätzlichen Fahrzeuge, viel zu gering angesetzt. Bei 83 Wohneinheiten, vor allem für jüngere Familien, ist eine Berechnung von 1,5 Fahrzeugen pro Einheit viel zu gering angesetzt. Ausgehend von einem Faktor 1,8, der wesentlich realistischer erscheint, bedeutet das mindestens 450 zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Bereich der Einfahrt (83 x 1,8 x durchschnittlich 3 Ausund/ oder Einfahrten).	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Grundsätzlich war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten geklärt. Somit wurde die Verkehrserzeugung als Mittelwert zwischen der Mindest- und der Höchstzahl an WE ermittelt. Diese lagen bei 56 bzw. 83 Wohneinheiten. Für die Verkehrserzeugung wurden im Mittel 3,25 Wege je Einwohner und 2,25 Einwohner je WE angesetzt. Dies bedeutet, dass je Wohneinheit im Mittel 7,3 Wege berücksichtigt wurden. Die ländliche Lage wurde berücksichtigt, da der Anteil an motorisiertem Verkehr mit 75 % im Mittel angesetzt wurde. Die erwähnten 1,5 Fahrzeuge je Einheit sind nicht korrekt. Der Besetzungsgrad je Fahrt im Einwohnerverkehr liegt bei 1,5. Das heißt, dass im Mittel 1,5 Personen in PKW mitfahren. Die

	Die Zufahrt ist als gerade Straße genau gegenüber der Garagen Münklinger Straße 11/1 und 13. Hier sehen wir eine erhebliche Unfallgefahr, vor allem bei winterlichen Straßenverhältnissen.	daraus resultierenden 170 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr können über einen alleinigen Anschluss an die Münklinger Straße leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Eine zweite Anbindung ist daher nicht erforderlich. Zudem sind auch die Sichtverhältnisse ausreichend, um ein richtlinienkonformes Ein- und Abbiegen zu gewährleisten. Auch im Winter ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in diesem Bereich nicht davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit maßgeblich beeinträchtigt wird.
	Ein weiterer Faktor, unabhängig vom Neubaugebiet, aber verstärkend, ist die Geschwindigkeit des Ortsein- und ausfahrenden Verkehrs.	Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Um Sichtbehinderungen im Bereich der Münklinger Straße zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Sichtfelder festgesetzt, die zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.
	Ein weiterer Punkt bezüglich einer Sperrung der Verlängerung der Straße Im Gründle (die dann lt. Verkehrsgutachten auch noch durch bauliche Maßnahmen Verkehrsberuhigt werden soll!?!) ist die Zufahrt der übrigbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um sicherzustellen, dass die Verlängerung der Straße „Im Gründle“ ausschl. von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, ist eine Blockierung der Durchfahrt (Poller/ Findling/ o.ä.) zwingend nötig. Dies würde dann aber auch bedeuten, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch das gesamte Neubaugebiet fahren muss. Bitte überdenken Sie nochmals die Lösung einer zweiten Zu- und/oder Ausfahrt.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Straße ist bereits durch die farbliche Absetzung im Bebauungsplan als gesonderter Bereich ausgewiesen der sich von der eigentlichen Erschließung über die Münklinger Straße abgrenzt. Im Textteil ist hauptverkehrliche Erschließung über die Münklinger Straße hinterlegt, welche gemäß dem Gutachten des Büros Koehler und Leutwein vom 26.06.2020 ausreichend zur Andienung des Gebietes ist. Die Einrichtung eines Pollers zur Straße im Gründle ist zudem im Rahmen der Erschließung bereits vorgesehen. Die Straßen im Bebauungsplangebiet sind im Übrigen in der Lage, den landwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen. Insbesondere, da die Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet selbst, sehr gering ist. 170 Fahrten werktags je Richtung bedeutet, dass in der Spitzenstunde ca. 34 PKW die Straße befahren werden. Dies heißt, dass in der absoluten Spitzenstunde im Mittel alle zwei Minuten ca. 1 Fahrzeug die Straße befahren wird. Somit kann auch keine gegenseitige Beeinflussung des Allgemeinverkehrs mit dem landwirtschaftlichen Verkehr gesehen werden.

Karlsruhe, den 22.01.2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten