

**Stadt Bad Liebenzell
Ortsteil Maisenbach
Bebauungsplan Zainen West Erweiterung**

Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachstand

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 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
Polizeipräsidium Pforzheim 26.10.2022	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Stadt Weil der Stadt 17.10.2022	Die Stadt Weil der Stadt hat zu den vorliegenden Unterlagen Ihres Bebauungsplanverfahren keine Anregungen vorzubringen. Es bestehen keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen der Stadt Weil der Stadt, die für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bebauungsplans bedeutsam sind.	Kenntnisnahme.
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. 17.10.2022	Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten.	Kenntnisnahme. Bisher ist keine weitere Stellungnahme seitens des LNV eingegangen.

<p>RP Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 11.11.2022</p>	<p>Bezüglich der von der Planung betroffenen regionalplanerischen Belange verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald vom 8. November 2022. Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden darüber hinaus zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des Regionalverbandes Nordschwarzwald wird untenstehend abgewogen.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart 08.11.2022</p>	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die textliche Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der nebenstehende Hinweis wird in die Hinweise zum Bebauungsplan mit nebenstehendem Wortlaut übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>RP Karlsruhe – Ref. 55b1 Naturschutz, Recht 26.10.2022</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die zuständige UNB wurde ebenfalls beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>RP Freiburg Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 17.11.2022</p>	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> 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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden, sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die nebenstehenden Ausführungen zur Geotechnik werden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die nebenstehenden Ausführungen zum Grundwasser werden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.</p>
--	---	---

	<p>die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „QU. IM LENGENBACHTAL Bad Liebenzell“ (LUBW-Nr. 235-245; Datum der Rechtsverordnung: 20.03.2015). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten. Auf die Lage der Planfläche in der hydrogeologisch abgegrenzten quantitativen Schutzzone B/1, „Äußere Zone“ des Heilquellenstandortes Bad Liebenzell wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung 14.11.2022	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Schömberg 19.10.2022	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
Regionalverband Region Nordschwarzwald 08.11.2022	Das Plangebiet umfasst 1,8 ha und ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Mindestflur dargestellt. Gemäß PS 3.3.3 G (4), Regionalplan 2015 soll eine Inanspruchnahme der Mindestflur aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas vermieden werden. Ist eine Inanspruchnahme nicht zu	Die Einschätzung wird geteilt und der Anregung wird teilweise entsprochen: Bei der Mindestflur handelt es sich um einen Grundsatz welcher als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zugrunde gelegt wird. Mit dem

	vermeiden, soll ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes angestrebt werden. Wir bitten um Berücksichtigung des regionalplanerischen Belanges im weiteren Verfahren.	Regionalverband Nordschwarzwald wurde daher abgestimmt, dass ein Ausgleich der Mindestflur durch Rückversetzen des Waldrandes nicht erforderlich ist, da sich die geplante Bebauung des Sondergebiets Alpakaweide nur auf eine Fläche von maximal ca. 600 qm erstrecken kann. Dies entspricht der festgesetzten GRZ im Bebauungsplan. Der Großteil der Fläche wurde zwischenzeitlich als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und der Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst. Da der Eingriff in die Mindestflur als geringfügig gewertet werden kann, kann auf den Ausgleich verzichtet werden.
Stadt Calw 17.10.2022	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
LRA Calw Bauordnung 25.11.2022	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>1.1.1 Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.</p> <p>1.1.2 Das Ausbringen von Pflanzen und Tieren in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht vorkommt, bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten nicht auszuschließen ist.</p> <p>1.1.3 Die Anlage von Schottergärten ist verboten.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>1.2.1 § 15 BNatSchG</p> <p>1.2.2 § 40 BNatSchG</p> <p>1.2.3 § 21a LNatSchG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>1.3.1 Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).</p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist zu erstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Ein Umweltbericht wurde von der werkgruppe GRUEN, Stuttgart, Stand August 2023 erstellt und liegt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage bei. Die darin enthaltenen Grünordnungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Hinweise aufgenommen und werden vertraglich gesichert.</p>

	<p>1.3.2 Bei der Pflanzung gebietsfremder Pflanzen und Bäume ist zu beachten, dass Genehmigungen nach Abs. 1 bei im Inland noch nicht vorkommenden Arten vom Bundesamt für Naturschutz erteilt werden. Es ist daher sicherzustellen, dass es sich bei den fremdländischen Arten um keine Arten mit potentiell invasivem Verhalten handelt, welches zu einer Bedrohung für die heimischen Tier- und Pflanzenarten werden kann. Dies ist der UNB sicher nachzuweisen.</p> <p>1.3.3 Nach § 21a Naturschutzgesetz ist die Anlage von Schottergärten verboten. Gartenanlagen sollten insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Es sollte möglichst wenig Fläche versiegelt, stattdessen wasseraufnahmefähig hergestellt werden. Anregungen können beispielsweise der gemeinsamen Broschüre von NABU und Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau BW e.V. entnommen werden: Bunte Gärten statt grauem Schotter(https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/verbraucher-tipps/nabu_fbl_schottergarten_web_final.pdf).</p> <p>3. Anregungen Eine abschließende Stellungnahme ist im Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p>3.1 Städtebau Die Planungen der beiden Vorhabensträger wurden im Vorfeld besprochen. Hinsichtlich der nun vorliegenden Entwurfsunterlagen regen wir Folgendes an:</p> <p>Wir bitten zu prüfen, ob die Fläche im SO 1, die mit einem Bau- fenster versehen ist, von der Weidefläche abgetrennt wird. Wir halten es für sinnvoll, auch wegen der Lage in der Mindestflur, dass die Alpakaweide nur sehr untergeordnet mit baulichen Anlagen genutzt wird und der Weidencharakter nicht gestört wird. Wir regen deshalb an, die SO1-Fläche und die Weidefläche zu trennen und eine maximale Grundfläche in m² für die Alpakaweide festzusetzen. Diese fehlt im Augenblick noch beim Maß der baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang bitten wir noch einmal die vorgenommene Differenzierung zwischen Hauptanlagen und Nebenanlagen für die doch sehr ähnlichen Anlagen zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Artenverwendungsliste wurde aus dem Umweltbericht übernommen.</p> <p>Der Anregung wird bereits entsprochen: In den örtlichen Bauvorschriften wird die Gestaltung der nicht überbauten Flächen festgesetzt.</p> <p>Kenntnisname.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die SO1 Fläche wird unterteilt, sodass die geplante Weidefläche als private Grünfläche festgesetzt wird. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind die Tierhaltung in Form von einer Alpakaweide, sowie die dafür notwendige Erschließung und Einfriedung zulässig. Für die Sondergebiete SO1 Alpakaweide wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Grundflächenzahl ergänzt.</p>
--	--	--

	<p>Es stellt sich die Frage, ob die abweichende Bauweise in der gewählten Weise, dass Abstandsflächen reduziert werden, für diese Bauaufgabe richtig ist. Auch ist nicht nachvollziehbar, ob die Festsetzungen ausreichen, um den langen L-förmigen Baukörper im Norden zuzulassen, wenn entlang der Knödelinie eine Grundstücksgrenze verlief.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB gibt dem Satzungsgeber die Möglichkeit, Flächen für Aufschüttungen festzusetzen. Dies erfordert jedoch eine Darstellung im Lageplan. Davon zu differenzieren sind Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften, dass Aufschüttungen möglich sind. Da das Gelände nur eine geringe Neigung aufweist, wäre es sinnvoll derart hohe Aufschüttungen im Lageplan zu verorten.</p> <p>Zu den Werbeanlagen weisen wir darauf hin, dass in den örtlichen Bauvorschriften nur Aussagen zur Gestaltung gemacht werden können. Fremdwerbeanlagen können nur mit ausreichender Begründung i. R. der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden (d.h. in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans).</p> <p>3.2 Umwelt- und Arbeitsschutz 3.2.1 Schutz vor Starkregen Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenerisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Da dies nicht der Planung entspricht wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise werden im Plangebiet die Längen der Hausformen beschränkt und Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen. Das L-förmige Baufenster hat sich in der weiteren Planung verändert und nach Osten verschoben.</p> <p>Der Anregung wird bereits entsprochen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB werden Aufschüttungen/Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe/Tiefe von 2,50 m zugelassen. Aufschüttungen die eine Höhe von 2,50 m überschreiten werden als bauliche Anlage gesehen und entsprechend mit einem Baufenster in der Planzeichnung festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften werden Böschungen und (Stütz-) Mauern geregelt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen wurden überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Hinweis zum Schutz vor Starkregen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtge- markung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.</p> <p>Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkun- gen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnah- men gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.</p> <p>3.2.2 Lärm</p> <p>Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehe- nen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelt- einwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürf- tige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Für die im Bebauungsplan im Sondergebiet 2 „Israelpark“ mit „Baufenster A“ gekennzeichnete Fläche ist im Teil B – Pla- nungsrechtlicher Festsetzung“ – Kapitel 1 als bauliche Nut- zungsart „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Durch diese geplante Nutzung entsteht im Bereich der benach- barten Biogasanlage auf Flurstück 97/3 damit ein neuer maß- geblicher Immissionsort im Sinne der TA Lärm. Die neu geplan- ten Übernachtungsmöglichkeiten liegen teilweise näher am Rand der Biogasanlage als das bereits vorhandene Wohnhaus auf Flurstück 97/1 und sind somit zukünftig ausschlaggebend. Mittels Schallschutztechnischem Gutachten ist zu ermitteln ob hier ein Konflikt vorliegt und ggf. welche möglichen und zumut- baren Maßnahmen zur Lösung eines Konfliktes zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat dann die städteplanerischen Vorteile gegenüber dem Immissionsschutz abzuwägen und sollte den Konflikt und die Abwägung in der Begründung dokumentieren. Es ist hierbei zu beachten, dass es im Immissionsschutz bei Gewerbelärm keinen Bestandsschutz gibt. Hier gilt das Verur- sacherprinzip. Wird ein Immissionskonflikt durch die Planung selbst verursacht, muss die Gemeinde durch geeignete plane- rische Mittel dafür Sorge tragen, dass sich das</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die Schallimmissionen auf dem Plangebiet durch die beste- hende Biogasanlage wurde im Schallgutachten vom Büro Heine + Jud (Stand November 2023) berechnet und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>Schallimmissionen auf Plangebiet durch bestehende Biogasan- lage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Es wurden die Schallimmissionen durch die bestehende Biogasanlage auf die geplanten Unterbringungen des Ver- eins Zedakak betrachtet.</i> - <i>Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden aus beste- henden schalltechnischen Stellungnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Biogasanlage abgelei- tet.</i> - <i>Nach Auskunft des Landratsamtes Calw sind die geplan- ten tiny Häuser entsprechend der Immissionsrichtwerte für Misch- bzw. Dorfgebiete zu beurteilen.</i> - <i>Im Plangebiet treten durch den Regelbetrieb der Biogas- anlage Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis ca. 38 dB(A) nachts auf.</i> - <i>Bei seltenen Ereignissen (Ernte) ist mit Beurteilungspe- geln von 60 dB(A) tags im Plangebiet zu rechnen.</i> - <i>Die Immissionsrichtwerte für Misch- und Dorfgebiete kön- nen tags und nachts eingehalten werden. Das Irrelevanz- Kriterium nach TA Lärm (Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB) kann ebenfalls tags und nachts erfüllt werden.</i>
--	--	---

	<p>immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht gegen den Lärmemittenten/Anlagenbetreiber auswirkt.</p> <p>Im Teil E – Begründung, Kapitel 1 wird beim geplanten Israelpark unter anderem auf eine Nutzung „Pfadfinder-Zeltlager mit Lagerfeuer etc.“ verwiesen. Nutzungen im Freien im Nachtzeitraum können zu Immissionskonflikten an den benachbarten schutzwürdigen Wohnhäusern führen. Mittels Schallschutztechnischem Gutachten ist zu ermitteln ob hier ein Konflikt vorliegt und ggf. welche möglichen und zumutbaren Maßnahmen zur Lösung eines Konfliktes zur Verfügung stehen. Diese sind dann in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>3.3 Naturschutz Der Potentialabschätzung Artenschutz kann gefolgt werden. Sondergebiet 2: Israelpark Begrüßt wird, dass Teile der Gebäude unterirdisch realisiert werden sollen. Es sollen jedoch durch die umfangreicheren Maßnahmen im Bereich des Israelparks Flächen versiegelt werden. Daher ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Hierbei können auch Maßnahmen im Plangebiet erfolgen. Bspw. können Magerrasenflächen angelegt, Trockenmauern v.a. in südexponierter Lage errichtet, Nisthilfen an geeigneten Stellen angebracht und die Wasserflächen amphibienfreundlich gestaltet werden.</p> <p>Sehr kritisch sehen wir die Speisung der geplanten Wasserflächen mit Trinkwasser (Aussage Bauherr beim Ortstermin am 25.10.2022). U.a. aufgrund der geringen Wassertiefe kann eine hohe Verdunstungsrate angenommen werden, sodass für die permanente Wasserführung von mehreren hundert Quadratmetern Wasserfläche (genaue Angaben finden sich nicht in den</p>	<p>- Die Anforderungen der TA Lärm für seltene Ereignisse werden im Plangebiet eingehalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: In der schalltechnischen Untersuchung wurden für der Bereich Abrahamzelt oder Aktionswiese die Kommunikationsgeräusche von 70 Personen im Zeitraum von 18 – 22 Uhr berücksichtigt und kommt zu folgender Beurteilung: <i>Seltene Ereignisse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Beurteilung der Situation durch seltene Ereignisse von Alpakahaltung und Verein Zedakah wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts herangezogen. - Durch seltene Ereignisse des Vereins Zedakah entstehen an der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und 32 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. - Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und nachts eingehalten. - Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein Umweltbericht wurde von der werkgruppe GRUEN, Stuttgart, Stand August 2023 erstellt und liegt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage bei. Die darin enthaltenen Grünordnungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Hinweise aufgenommen und werden vertraglich gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Wasserspeisung wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Die Information wird an den Eigentümer weitergegeben.</p>
--	---	---

	<p>Planunterlagen) mit erheblicher Zuführung von Wasser zu rechnen ist. In Anbetracht der zunehmenden Wasser-knappheit bitten wir zu überdenken, ob nicht auch eine Speisung mittels Regenwasser möglich ist.</p> <p>Auch das Einbringen größerer Gesteinsmengen in Form von Schotter, Felsen, Mauern und Aufschüttungen sehen wir kritisch, da nach Aussagen am 25.10. hier keinesfalls heimisches Gestein verwendet werden soll, sondern helles Gestein, welches der israelischen Optik entspricht. Dies bitten wir ebenfalls zu überdenken.</p> <p>3.4 Landwirtschaft</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des FNP erfolgt im Parallelverfahren. Das Plangebiet unterteilt sich in die sonstigen Sondergebiete „Alpakaweide“ (SO1) und „Israelpark“ (SO2)</p> <p>Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 1,8 ha Fläche. Es sollen rund 1,3 ha landwirtschaftliche Fläche in Sondergebiete überführt werden.</p> <p>Bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich um 0,8 ha Ackerfläche und 0,5 ha Grünland. Der Wegfall einer gut zu bewirtschaftenden Ackerfläche in dieser Größe wird agrarstrukturell bedauert. Es wird begrüßt, dass insgesamt jedoch lediglich eine relativ geringe Flächenversiegelung geplant ist, da ein Großteil von SO1 als Weidefläche bewirtschaftet wird.</p> <p>In Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen – wird unter Nr. 4 als Nebenanlage für die Tierhaltung u.a. ein Heuladewagen aufgeführt. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar, da es sich hierbei um eine Gerätschaft zur Ernte von Heu handelt, welche außerhalb der Ernte unter Dach untergebracht werden sollte, da diese durch Witterungseinflüsse Schaden nehmen kann. Die Notwendigkeit, diese Gerätschaft im Plangebiet als Nebenanlage zuzulassen, erschließt sich uns nicht. Sofern es sich hierbei um eine auf Weideflächen üblicherweise verwendete Futterraufe zur Vorlage von Heu handelt, bitten wir dies entsprechend zu ändern. Heuladewagen eignen sich für diesen Zweck nicht und stellen für Tiere ein nicht unerhebliches Unfall- und Verletzungsrisiko dar.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Information wird an den Eigentümer weitergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Heuladewagen wird als Nebenanlage entfernt.</p>
--	--	--

	<p>In Teil E der Begründung wird unter Nr. 5 darauf hingewiesen, dass bei diesem Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist. Diese ist in den vorliegenden Unterlagen noch nicht enthalten. Eine abschließende Stellungnahme ist uns daher nicht möglich. Der Eingriffsausgleich ist aus agrarstruktureller Sicht vorrangig im Plangebiet umzusetzen. Ein externer Ausgleich wird von landwirtschaftlicher Seite nicht begrüßt, da dies zu einem weiteren Flächenverlust führen kann.</p> <p>Den Planunterlagen liegt eine erste Studie bezüglich des zu erwartenden Geruchs durch die geplante Alpaka-Haltung bei. Diese untersucht die Gesamtzusatzbelastung durch die Tierhaltung an diesem Standort und hat verschiedene Varianten der Aufstallung berücksichtigt. Auf Folie 12 der Studie wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Berechnung der Stufe 2 die Gesamtbelastung berechnet werden soll, in welche die Biogasanlage auf Flurstück Nr. 97/3 und die Tierhaltung auf Flurstück Nr 97 einbezogen wird. Diese durchgeführte Studie wird unter Nr. 7 der Begründung aufgenommen und darauf hingewiesen, dass ein entsprechendes Gutachten im weiteren Verfahren ergänzt wird.</p> <p>Da diese jetzt vorliegende Studie auf Folie 12 ausschließlich auf die zusätzlich zu betrachtenden Geruchsquellen auf den Flurstücken Nr. 97/3 und 97 hinweist, geht die ULB Calw davon aus, dass für die ursprünglich genehmigte Tierhaltung in den Bestandsgebäuden auf Flurstück 299, welche Bestandsschutz genießt, eine entsprechende Verzichtserklärung vorliegt und in der Umgebung keine weiteren zu berücksichtigenden, genehmigten Tierhaltungen mit Bestandsschutz vorhanden sind. Von Seiten der ULB Calw wird eine weiterführende Betrachtung der möglichen geruchlichen Beeinträchtigung befürwortet, da</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitats oder Standorte sind nicht erforderlich. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen entsteht durch die im Rahmen der Pflanzgebote zu erfolgenden umfangreichen Baumpflanzungen ein Überschuss von 12.464 Ökopunkten. Der verbleibende Restdefizit der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung wird mit diesem Überschuss und der Abbuchung von 16.476 Ökopunkten vom Konto der Ökokontomaßnahme "Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften im Stadtwald Bad Teinach-Zavelstein, Walddistrikt Allmand" (Aktenzeichen 235.02.001.25) aus dem Ökokonto der Stadt Bad Teinach schutzgutübergreifend ausgeglichen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Gesamtbelastung wurde vom Büro iMA berechnet. Neben der Alpaka-Haltung waren dabei als Vorbelastungsbetriebe die nördlich gelegenen Rinderhaltung und die daneben liegende Biogasanlage zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis (Stand März 2023): <i>„An allen Wohnhäusern im Umfeld der geplanten Alpaka-Haltung wird der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüchen aus der Tierhaltung von 15% eingehalten. Mit Ausnahme des Hauses Talstraße 102, an dessen West-Fassade 13% berechnet werden, und dem Haus Calmbacher Str. 12 (Whs. auf dem Grundstück Rentschler), an dessen Nord-ost-Ecke 15% erreicht, aber nicht überschritten werden, wird an allen umliegenden Wohn-häusern der geplanten Alpaka-Haltung sogar der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% eingehalten. Das Kirchenbauwerk wird im Sinne einer Arbeitsstätte betrachtet, für die gemäß TA Luft eine Geruchsbelastung bis 25% zulässig ist. Diese Geruchsbelastung wird (nur) an der Südwestfassade erreicht, aber nicht überschritten. Der Beurteilungswert ist damit auch an diesem Gebäude eingehalten.“</i></p>
--	--	---

	<p>im Gebiet SO2 in der mit „Baufenster A“ gekennzeichneten Fläche als Nutzungsart „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt ist. Dieser Bereich liegt in einem Teilbereich deutlich näher an der bestehenden Biogasanlage als das bereits vorhandene Wohnhaus auf Flurstück 97/1. Eine Beeinträchtigung dieses Teilbereichs, die über das zulässige Maß hinausgeht, kann nicht von vorn herein ausgeschlossen werden. Eine abschließende Stellungnahme bezüglich möglicher geruchlicher Beeinträchtigungen ist uns noch nicht möglich, da noch keine Betrachtung der Gesamtbelastung vorliegt.</p> <p>4. Hinweise</p> <p>4.1 Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß § 3, Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.</p> <p>4.2 Für Maßnahmen, die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden einwirken, hat der Vorhabenträger gemäß §2, Absatz 3, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept für die Planung und Ausführung des Vorhabens zu erstellen. Das Konzept ist mit den Bauvorlagen im Rahmen des Verfahrens einzureichen. Falls die Maßnahmen eine Fläche von mehr als 1 ha beansprucht, ist zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes gemäß §2, Absatz 3 LBodSchAG durch den Vorhabenträger während der Ausführung ggf. eine fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.</p> <p>4.3 Für das Sondergebiet 1 „Alpakaweide“ sind im Bebauungsplan im Teil B – Planungsrechtlicher Festsetzung – Kapitel 4 grundsätzlich Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wir weisen darauf hin, dass bei einer zukünftigen Stellplatzplanung im westlichen Bereich und bei einer nächtlichen Parkplatznutzung die Stellplätze die in der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt genannten Mindestabstände zu den nächstgelegenen Immissionsorten im Eichbuschweg einzuhalten haben. Zum allgemeinen Wohngebiet sind dies mindestens 28 m erforderlicher Abstand. Kann dies nicht eingehalten werden, ist im Rahmen des</p>	<p><i>Aus geruchtechnischer Sicht wäre die geplante Alpaka-Haltung daher zulässig.“</i></p> <p>Am 27.03.2023 fand ein Termin mit dem LRA statt, an diesem wurde besprochen, dass keine weitere Untersuchung nötig ist.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Hinweise zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--

	<p>Bauverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im jeweiligen Gebiet nicht überschritten werden.</p> <p>4.4 Das im Teil E – Begründung – aufgeführte Baugesuch für die tiergestützte Therapie der Familie Rentschler weicht vom in der Begründung Abb. „Alpakahof Übersichtsplan Stand August 2022“ dargestellten Planungsstand ab. Ggf. ist das Baugesuch entsprechend zu überarbeiten. [Anmerkung: Den Abt. 23 und 24 des Landratsamtes liegt das Baugesuch vom 25.01.2022 und ergänzende Unterlagen vom 04.04.2022 vor.]</p> <p>4.5 Wir geben zu bedenken, dass die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unabhängig von der Nennung im Bebauungsplan gilt.</p> <p>4.6 Wir weisen zudem darauf hin, dass es zu Missverständnissen kommen könnte, da der Bebauungsplan in Wasserschutzgebietszone III liegt, sodass gemäß §49 AwSV auch für andere Anlagen (als die im B-Plan genannten) Anforderungen und Verbote gelten.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Info wird an den Planer weitergegeben.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein Hinweis wird aufgenommen.</p>
--	--	--

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen hervorgebracht.

Karlsruhe, den 12.12.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten