

Stadt Neuenbürg / Ortsteil Dennach - Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwabstichäcker“ im Verfahren nach § 13b BauGBZusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 10.04.2021 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Weiterhin waren die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Neuenbürg sowie über das zentrale Internetportal des Landes abrufbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von 08.02.2021 bis 10.03.2021.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Stand: 13.07.2021

Verzeichnis der Stellungnahmen**Seite****Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 08.02.2021).....	1
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.02.2021)	1
Landratsamt Enzkreis – Amt für Baurecht und Naturschutz (Schreiben vom 13.03.2021).....	2
Landratsamt Enzkreis – Amt für Nachhaltige Mobilität; Straßenbau (Schreiben vom 10.02.2021)	16
Landratsamt Enzkreis – Straßenverkehrs- und Ordnungsamt (Schreiben vom 12.02.2021)	17
Netze BW GmbH (Schreiben vom 10.03.2021).....	17
Polizeipräsidium Pforzheim (Schreiben vom 03.03.2021)	19
Regionalverband Nordschwarzwald (Schreiben vom 03.03.2021)	19
Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion – Abteilung 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 09.02.2021).....	21
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 04.03.2021)	22
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 08.03.2021).....	24
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 11.02.2021)	25
Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 25.02.2021)	25

Nachbargemeinden

Gemeinde Engelsbrand (Schreiben vom 08.02.2021).....	26
Gemeinde Kelters (Schreiben vom 15.02.2021)	26
Gemeinde Straubenhardt (Schreiben vom 15.02.2021)	26


Öffentlichkeit

Bürger 1 (Schreiben vom 23.02.2021)	27
Bürger 2 (Schreiben vom 06.04.2021/08.04.2021).....	28

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 08.02.2021)		
1.1.	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.02.2021)		
2.1.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung :</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu verlegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	Die nebenstehenden Anregungen werden – soweit im vorliegenden Fall zutreffend – als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. In bestehende Verkehrsflächen wird im Zuge der Bauleitplanung nicht eingegriffen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.2.	<p>Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs.7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe T-NL-SW.PTI-31@telekom.de</p> <p>Für Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
3.	Landratsamt Enzkreis – Amt für Baurecht und Naturschutz (Schreiben vom 13.03.2021)		
3.1.	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:</p> <p>Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:</p> <p>Baurecht:</p> <p>Der Gesetzgeber eröffnet die Möglichkeit noch bis Dezember 2021 Bau-</p>	Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg wird zum gegebenen Zeitpunkt berichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>gebiete nach § 13b BauGB zur Gewinnung von Wohnraum zu realisieren.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich zu berichtigen.</p>		
3.2.	<p>Naturschutz:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan "Schwabstichäcker" im OT Dennach von Neuenbürg wurde vom Gemeinderat Neuenbürg im Dezember 2019 beschlossen. Der Bebauungsplan soll hierbei nach §13b BauGB erstellt werden. Der BBP Schwabstichäcker entwickelt sich nicht aus einem gültigen FNP heraus. In Dennach sieht der rechtskräftige FNP bisher nur Entwicklungsmöglichkeiten im Westen von Dennach vor. Die nun überplante Fläche ist hier jedoch nicht als Entwicklungsfläche enthalten.</p> <p>Bei der geplanten Fortschreibung des FNP der VG Neuenbürg/ Engelsbrand hat das Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten im Oktober 2016 eine Analyse des Wohnbauflächenbedarfs erstellt. Daraus geht hervor das 4,4ha Baulücken im Bestand (nur zu 30% der Flächen angesetzt, voll erschlossen) bestehen. Daraus wird deutlich, dass bei Erschließung von Bauland möglichst die gesamte Erschließungsfläche in öffentlicher Hand sein sollte oder in der BBP-Satzung ein Bauzwang beinhaltet sein muss, der im Falle der Nichtberücksichtigung der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu ortsüblichen Preisen einräumt. Somit könnten Baulücken von Anbeginn unterbunden werden.</p> <p>In dem jetzt geplanten BBP Schwabstichäcker hat die Gemeinde lediglich die Flurstücksfläche Nummer 67 im Eigentum. Die Gesamtfläche des BBP umfasst 2,2ha mit den Flurstücken Nrn. 67 (6884qm) und 69 (14844qm). Die Flächen befinden sich derzeit noch im Außenbereich.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend Rechnung getragen, dass das Plangebiet auf die gemeindeeigene Fläche reduziert wird. Somit verbleibt lediglich das Fl.st. 67 mit rd. 0,7ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Fl.st. 69 mit rd. 1,5ha entfällt in der Fassung zur Offenlage.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
3.3.	<p>Entlang dem Flurstück 69 grenzt auf 320m Wald an, das heißt ein Waldabstand von 30m muss eingehalten werden. Durch diese Abstandsfläche, die nicht bebaut werden dürfen, entstehen sehr große Baugrundstücke, die nicht dem heutigen Sinn des sparsamen Flächenverbrauches entsprechen.</p> <p>Auch das Flurstück 66/2 ist bereits in alten Plänen als Bauland enthalten, jedoch erfolgt keine Umsetzung, weil die Eigentümer die Flächen nicht</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Fl.st. 69, welches durch den erforderlichen Waldabstand nicht vollumfänglich bebaubar ist, aus dem Plangebiet entnommen wird. Das verbleibende Fl.st. 67 ist nur geringfügig im östlichen Teil von dem erforderlichen Waldabstand betroffen und nahezu vollständig bebaubar, sodass hier ein sparsamer Flächenverbrauch</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	veräußern.	gewährt werden kann. Fl.st. 66/2 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.	
3.4.	Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a oder § 13b BauGB ist über den Verweis in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Hierdurch entfällt freilich nicht die Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung (Löhr in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, Rn. 10 zu § 13). Weiterhin werden Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Flächen unter 20.000qm so behandelt, als seien sie bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Hierbei wird auf § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB Bezug genommen. Dieser bezieht sich wie der gesamte Absatz 3 auf die Regelung des Eingriffsausgleichs i.S.v. § 15 BNatSchG.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan um eine Behandlung der Umweltbelange ergänzt. Ebenso werden die Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
3.5.	<p>Unverändert gelten daher insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und das Verbot einer erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 34 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB, wenn der Bebauungsplan in einem Natura 2000-Gebiet liegt. Auch ist ein Umweltschaden nach § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG dadurch zu vermeiden, dass nachteilige Auswirkungen auf Arten und Lebensräume im Sinne von § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zunächst ermittelt und dann "ausgeglichen" werden. Beim Lebensraumtyp 6510 nach der FFH-Richtlinie, der auch außerhalb eines FFH-Gebietes als natürlicher Lebensraumtyp nach § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG geschützt ist, lässt sich der "Ausgleich" - wie bei Bebauungsplänen sonst auch - dadurch realisieren, dass der gleiche Lebensraumtyp in vergleichbarer Qualität und in gleicher Flächenausdehnung an anderer Stelle neu entwickelt wird. Dieser "Ausgleich", hat gleichartig zu erfolgen und geht damit über die Anforderungen nach § 15 BNatSchG hinaus. Daher greift hier auch nicht die o.g. Modifizierung der Eingriffsregelung in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Andernfalls wäre auch keine Enthaltung entsprechend § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG im Sinne des Umweltschadensrechts möglich.</p> <p>Da die nun überplanten Flurstücke komplett als Flachlandmähwiese (LRT 6510) kartiert sind, ist somit ein entsprechender Ausgleich an anderer</p>	<p>Die Kartierung der Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510) umfasst einen Teilbereich des Fl.st. 69, wie nachfolgender Abbildung (Quelle: LUBW, Abruf am 14.06.2021) zu entnehmen ist:</p>  <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass das gesamte Fl.st. 69 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen wird. Durch Erhalt dieser Mähwiese ist somit kein Ausgleich erforderlich.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Stelle notwendig. Dieser wäre mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in den Planunterlagen mit aufzunehmen.		
3.6.	<p>Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2020 vom Büro BHM (Bresch, Henne, Mühlinghaus) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verfasst. Die saP Untersuchungen umfassen die Avifauna, Amphibien, Falter und Reptilien. Die Untersuchungen sind umfassend und aussagekräftig.</p> <p>Im Plangebiet konnten dabei keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt werden. Die Fledermäuse nutzen die im Geltungsbereich liegende Flächen jedoch als Jagdhabitat. Das potenzielle Hauptjagdgebiet liegt überwiegend im unbeleuchteten Waldrandbereich. Neben dem Jagdpotenzial stellt der Waldrand eine essentielle wichtige Leitstruktur für die Fledermäuse dar. Um das Jagdhabitat und die Leitstrukturen der Fledermäuse nicht nachhaltig zu zerstören, darf in einem 20m Abstand zum Waldrand, keine künstliche Beleuchtung in den Bauplatzflächen installiert werden.</p>	<p>Der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits dadurch gefolgt, dass der Bebauungsplan in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung eine Belichtungsgrenze von mind. 20m zum Waldrand vorsah. Da in der Fassung zur Offenlage eine Reduzierung des Plangebiets vorgenommen wird (Fl.st. 69 entfällt), entfallen folglich auch die von diesem Abstand betroffenen Waldrandbereiche, sodass die Festsetzung hinfällig wird und entnommen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
3.7.	Die Gartenflächen zum Wald müssen einen blütenreichen Bewuchs haben (keine Steingärten) und dürfen nicht mit Mährobotern gemäht werden. Mähroboter zermahlen alle Kleinlebewesen und Insekten. Diese sind jedoch wichtig als Nahrungsgrundlage für die Fledermäuse und Brutvögel, die in dem Bereich vorkommen und diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen.	<p>Der Anregung zum Ausschluss von Steingärten wird bereits durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, die wiederum auf der allgemeingültigen LBO basiert, Rechnung getragen.</p> <p>Durch die vorgenannte Reduzierung des Geltungsbereichs entfallen die Flächen am unmittelbaren Waldrand aus dem Plangebiet. Ebenso ist eine verhaltensbezogene Regelung, wie z.B. über den Einsatz von Mährobotern, im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die Anregung wird jedoch als allgemeiner Hinweis in die Bauplanunterlagen aufgenommen.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend – teilweise – gefolgt.
3.8.	Darüber hinaus wurden 32 Vogelarten kartiert. Davon nutzen 3 Arten (Grauspecht, Waldlaubsänger und Haussperling) den BBP Geltungsbereich als Brutrevier. Um die Vogelbrut zu schützen dürfen die Baufeldräu-	Die Anregungen zur Bauzeitenbeschränkung und zum Monitoring sind bereits durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Diese	Der Anregung wird wie nebenstehend

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>mungen nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.</p> <p>Reptilien, Amphibien und Falter der FFH Anhang IV Arten konnten bei den 5 Erhebungsterminen im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden muss ein Monitoring für die Vogelarten Grauspecht und Waldlaubsänger für drei Folgejahre nach Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden.</p> <p>Für den Schutz von Kleinsäufern muss in die Vorgaben des Bebauungsplans zudem aufgenommen werden, dass Zäunungen der Bauplätze mindestens einen offenen Abstand zum Boden von 10 cm haben müssen. Somit kann die Durchgängigkeit für Kleinsäuger wie z.B. Igel gewährleistet werden.</p>	<p>werden in der Fassung zur Offenlage dem reduzierten Geltungsbereich angepasst.</p> <p>Der Abstand von Zäunen zum Boden wird ergänzend in die Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>gefolgt.</p>
3.9.	<p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Durch den Waldabstand von 30m geht sehr viel Bauland im BBP Gebiet Schwabstichäcker verloren. Neuenbürg als walddreiche Kommune sollte überlegen, ob eine Errichtung von einem Waldsaumbereich, die Abstandsfläche zum Waldrand verringert werden kann und eine weitere Bau- fensterreihe in den BBP eingeplant werden kann. Dadurch würde zwar der §13b BauGB nicht mehr zum Tragen kommen, weil die bebaubare Fläche größer als 10000 qm ist, jedoch wäre die Waldsaumfläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff verrechenbar.</p>	<p>Wie bereits dargelegt, wird Fl.st. 69, welches durch den erforderlichen Waldabstand nicht vollumfänglich bebaubar ist, aus dem Plangebiet entnommen. Das verbleibende Plangebiet ist von der Abstandsfläche zum Waldrand nur sehr geringfügig betroffen, sodass eine Bebauung hierdurch nicht eingeschränkt wird. Die Anregung wird hierdurch hinfällig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.10.	<p>Landwirtschaftsamt:</p> <p>Die Stadt Neuenbürg plant im Ortsteil Dennach auf den Flurstücken 67, 68/1, 68/2 und 69 mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha ein Wohngebiet.</p> <p>Bis auf die Flurstücke 68/1 und 68/2, die von untergeordneter Größe sind, wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland zur Heuge- winnung genutzt. Im Anschluss nördlich an Flurstück 67 liegt eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche, ebenfalls als Dauergrünland bewirt- schaftet. Bei diesen Flurstücken handelt es sich um einen Schlag von besonders großem Ausmaß, der im Enzkreis Seltenheitswert hat und von daher von großem Wert für die Landwirtschaft ist, auch wenn die gesamte Gemarkung von Dennach nach digitaler Flurbilanz als Grenzflur eingestuft ist. Insgesamt ist der Anteil an landwirtschaftlicher Fläche der Stadt Neu-</p>	<p>Der Anregung des Landwirtschaftsamtes wird dahingehend gefolgt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich reduziert und die Flächeninanspruchnahme gemindert wird.</p> <p>Die Flurstücke 68/1 und 68/2 waren bereits in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern befinden sich lediglich daran angrenzend. Der Geltungsbereich umfasste zunächst die land- wirtschaftlich genutzten Flurstücke 67 und 69. Zu anstehenden Offenlage wird der Geltungsbe- reich um das Fl.st. 69 und somit deutlich (um rd.</p>	<p>Der Anregung wird wir nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>enbürg mit Teilgemeinden mit lediglich 9,3% sehr gering. Demgegenüber hat der Wald einen Anteil von 76,4 % (Stala).</p> <p>Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.</p> <p>Laut geltendem Regional- und Teilregionalplan Landwirtschaft ist das Plangebiet als Mindestflur ausgewiesen.</p> <p>Zur "Sonderaufgabe Mindestflur", die als Grundsatz (G (4)) formuliert ist, sagt der Teilregionalplan Landwirtschaft:</p> <p><i>"In der Raumnutzungskarte werden Mindestfluren als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen; ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Regionalverband Nordschwarzwald Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsin-seln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebau-lichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückverset-zen des Waldrandes anzustreben."</i></p> <p>Im Regionalplan Nordschwarzwald heißt es zur Landwirtschaft, ebenfalls als Grundsatz (G (10)) formuliert:</p> <p><i>"Die flächendeckende Land- und Forstwirtschaft soll als leistungsfähiger Wirtschaftszweig so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen kann. Die Umstellung auf umweltschonende Bewirtschaftungsformen ist zu unterstützen."</i></p> <p><i>Begründung: Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer weitge-hend flächendeckenden Bewirtschaftung durch die Land- und Forstwirt-schaft sieht man von Sonderstandorten ab. Diese flächendeckende Be-wirtschaftung sollte weiterhin aufrechterhalten werden. Dafür spreche sowohl wirtschaftliche Gründe als auch Gründe des Naturschutzes und des Landschaftsbildes. Die Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirt-schaftszweig ist auf die Fläche als die entscheidende Produktionsgrund-</i></p>	<p>1,5 ha) reduziert. Es verbleibt lediglich das Fl.st. 67 mit rd. 0,7 ha im Plangebiet. Da die Nachfrage nach Wohnbauland und der entsprechende Druck auf die Stadt Neuenbürg enorm hoch sind, wurde das Fl.st.nr. 67 explizit zum Zweck der Baulandentwicklung durch die Stadt erworben. Daher möchte die Stadt zumindest an diesem untergeordneten Teil des ursprünglichen Plangebietes festhalten und dieses baulich entwickeln. Leider befinden sich viele der sonstigen Wohnbaupotenzialflächen und Baulücken nicht im Eigentum der Gemeinde und sind blockiert, weshalb eine Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks umso bedeutender ist.</p> <p>Der gegebene Grundsatz der Regionalplanung („Sonderaufgabe Mindestflur“) wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Als Grundsatz ist dieser der Abwägung zugänglich.</p> <p>In ihrer Siedlungsentwicklung ist die Ortschaft Dennach durch die gekennzeichneten Mindestfluren nach außen sehr begrenzt. Diese um-schließen nahezu die gesamte Ortslage der Ortschaft. Ebenso bestehen in einigen Berei-chen diverse Schutzgebiete (z.B. Natura2000 Gebiete) und weitere Restriktionen, die eine Siedlungsentwicklung ausschließen.</p> <p>Im Bereich der „Schwabstichäcker“ stellt die Mindestflur keine Verbindung zu den weiteren Mindestfluren um die Ortslage dar. Die Offen-landfläche liegt isoliert zwischen bebauter Orts-lage und Waldrand, ohne Vernetzung zu weite-rem Offenland. Eine geringe bauliche Vorprä-gung des Plangebietes besteht bereits durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein Vereinsheim und Schuppen/ Stallungen sowie</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><i>lage angewiesen. Für den Naturschutz und die freiraumbezogene Erholung ist ein anderer Aspekt wertgebend. Hier ist ein möglichst kleinteiliges Nutzungsmosaik in der Flur und auch im Wald bedeutsam. Dieses Mosaik setzt sich aus Flächen der unterschiedlichsten Nutzungsintensität zusammen. Zwischen den Formen von sehr extensiver Nutzung und sehr intensiver Nutzung gibt es alle möglichen Übergangsstufen Naturschutz bedeutet heute vorrangig Schutz der Kulturlandschaft mit dem Ziel, dieses kleinteilige Landschaftsmosaik zu erhalten. Die durch die Landwirtschaft "erzeugte" Vielfalt an Lebensräumen ist aber abhängig von einer flächendeckenden Landbewirtschaftung. Die flächendeckende Landbewirtschaftung gilt es somit aus ökonomischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten und so zu fördern, dass sie im Wettbewerb mit anderen Regionen bestehen kann. Die Land- und Forstwirtschaft kann ihren landschaftspflegerischen Auftrag am besten wahrnehmen, wenn sie als leistungsfähiger Wirtschaftszweig ausgebildet sind."</i></p> <p>Aufgrund der agrarstrukturellen Bedeutung der Landwirtschaft haben wir Bedenken bzgl. o.g. Planung vorzubringen. Wir halten den Flächenverbrauch im Rahmen o.g. Planung für bedenklich.</p> <p>Zum Flächenverbrauch hat der Regionalplan Nordschwarzwald folgenden Grundsatz (8): <i>"Zur Verringerung des Landschaftsverbrauches ist i. S. der Nachhaltigkeit der Inanspruchnahme von Boden durch ein Flächenmanagement entgegenzusteuern. Dazu ist die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen und Infrastruktur durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau, Nachverdichtung sowie Brachflächennutzung auf das notwendige Maß zu beschränken; verdichtete Bauweisen sind anzustreben. Die Sanierung, Neuordnung und Funktionsfähigkeit der Ortsmitten und historisch gewachsenen Ortskerne soll besonders gefördert werden. Dabei ist besonders auf eine verträgliche Mischung der Funktionen und Nutzungen und die Schaffung eines positiven Wohnumfeldes zu achten. Auf die Bedürfnisse der älteren Menschen, Familien und Kinder soll besonders Rücksicht genommen werden.</i></p> <p><i>Begründung: Für die Region Nordschwarzwald ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben; dem anhaltenden Landschaftsverbrauch soll durch ein Flächenmanagement entgegengesteuert werden. Dabei gilt: Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung. Die Nutzung von</i></p>	<p>Einzäunungen. Eine Erschließung in das Plangebiet ist bereits vorhanden und kann aufgegriffen werden. Städtebaulich besteht die Option einer Arrondierung des Ortsrandes, die insbesondere durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs angemessen dimensioniert wird.</p> <p>Durch den reduzierten Geltungsbereich wird dem Grundsatz des Flächenverbrauchs Rechnung getragen. Neben Einfamilienhäusern werden auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen, um eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt zentral im Gebiet mit einer Wendeanlage, um großzügige Umfahrungen zu vermeiden. Die Bebauung soll kompakt sein und sich zwischen die bestehende Bebauung und das Vereinsheim einfügen bzw. die Ortslage maßvoll arrondieren.</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><i>Freiräumen für Siedlungen und Infrastruktur sollte daher vermieden werden. Vielmehr sollte die Siedlungsentwicklung auf die Orts-/Stadtkerne konzentriert werden, vorhandene Strukturen ausgebaut werden und Möglichkeiten der Nachverdichtung und Brachflächennutzung geprüft werden. Die Ortsmitten und Stadtzentren dürfen nicht durch Zurückdrängen des Wohnens in ihrer Funktion geschwächt werden. Daher ist der städtebaulichen Neuordnung durch Sanierung und Modernisierung der Ortsmitten hohe Beachtung zu schenken. Historisch gewachsene Wohnquartiere sollen weiterhin dem Wohnen dienen können und erhaltenswerte Bausubstanz durch Modernisierungsmaßnahmen als Wohnraum zur Verfügung stehen. Der Aufbau der Alterspyramide wird sich in den nächsten Jahren deutlich verändern. Der Anteil der Menschen über 65 Jahre wird überproportional zunehmen und Auswirkungen auf die Stadtplanung haben. Insbesondere sollte daher versucht werden, soweit wie möglich, die spezifischen Bedürfnisse der älteren Menschen in den gewachsenen Ortskernen zu berücksichtigen."</i></p> <p>Es ist zu beachten, dass weltweit die landwirtschaftliche Fläche (LF) pro Einwohner schrumpft; es sind aber rund 14 ar LF nötig, um einen Menschen zu ernähren. Baden-Württemberg schneidet hier in seiner Entwicklung schlecht ab: von 1950- 2010 ist die LF um rund 20% gesunken, die LF pro Einwohner sich mehr als halbiert (von 29 auf 13 ar). Es ist zweifelhaft, ob der technische Fortschritt in der Landwirtschaft die negativen Auswirkungen des Klimawandels ausgleichen wird und somit rückt ein Mindestmaß an Ernährungssicherheit in immer weitere Ferne. Während Siedlungs-/Verkehrsflächen konstant zunehmen, der Wald stabil bleibt oder leicht zunimmt, hat sich die Landwirtschaftsfläche über die Jahre täglich um 13 - 15 ha verringert. Deshalb ist jede Gemeinde aufgefordert, ihren Flächenverbrauch kritisch zu hinterfragen, bzw. hat den Auftrag, einen Beitrag zur Einsparung zu leisten.</p>		
3.11.	<p>Wir halten die Flurstücke agrarstrukturell auch deshalb für ungeeignet, da das obere Flurstück (66/2) mit rund 5 ar als einzelnes isoliert zwischen Bebauung und Wald verbleibt. Zudem muss ein breiter Saum von 30m am südlichen und östlichen Ende zum Wald hin frei bleiben.</p> <p>Hinzu kommt die nicht nutzbare Fläche im Süden des Plangebietes, die</p>	<p>Das Fl.st. 66/2 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Es wurde jedoch im Zuge der städtebaulichen Konzeptionierung geprüft und in der Begründung dargelegt, dass dieses Grundstück unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes baulich entwickelt wer-</p>	<p>Der Anregung wird wir nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	laut Planunterlagen als "Park" bezeichnet ist. Hierdurch geht landwirtschaftlich genutzte Fläche unnötig verloren.	den kann. Das Grundstück verbleibt zunächst isoliert, kann jedoch – im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Eigentümer – durch ein separates Verfahren einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs werden der erforderliche Waldabstand der Bebauung und eine öffentliche Grünfläche als Flächenverbrauch vermieden. Lediglich das effizient nutzbare Fl.st. 67 bleibt im Plangebiet erhalten.	
3.12.	Grundsätzlich sollte bei Realisierung von Bebauungsplänen dafür gesorgt werden, dass die Grundstücke zügig bebaut werden müssen, um die Entstehung von sog "Enkelgrundstücken" zu verhindern. Dies kann ein Beitrag zur Flächenschonung sein, um so verhindern zu können, dass wiederum Baugebiete ausgewiesen werden müssen, obwohl rechnerisch noch viele freie Bauplätze in bestehenden Wohngebieten existieren. Des Weiteren kann auch die etappenweise Umsetzung eines Bebauungsplanes zum Einsparen des "Flächenverbrauches" beitragen.	Die Stadt Neuenbürg teilt die Auffassung des Landwirtschaftsamtes vollumfänglich. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das gemeindeeigene Grundstück beschränkt. Hier kann die Stadt eine zügige Bebauung unterstützen, während bei Privatgelände die Gefahr weitere Baulücken besteht.	Der Anregung wird wir nebenstehend gefolgt.
3.13.	<p>Umweltamt:</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schwabstichhacker" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im derzeitigen Außenbereich südöstlich vom Neuenbürger Ortsteil Dennach geschaffen werden. Das Plangebiet ist als lockere, dörfliche Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern geplant, um damit nach Bedarf verschiedene Wohnungsgrößen bereitzustellen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 67 und Nr. 69 und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Es grenzt im Nordwesten an die Schwabstichstraße mit deren bestehenden Wohnbebauung an. Unmittelbar östlich des Plangebiets steht das Vereinsheim der Kleintierzüchter. In Richtung</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Thematik des benachbarten Vereinsheims aufgenommen. Es wird erläutert, welche Art von Veranstaltungen dort üblicherweise stattfinden.</p> <p>Seitens Gemeinde werden die benachbarten Nutzungen des Vereinsheim und des künftigen Wohnens als verträglich eingeschätzt und auf die Erstellung eines Gutachtens verzichtet.</p>	Der Anregung wird wir nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Südosten ist das Plangebiet von Waldflächen umgeben.</p> <p>Zur Art und Umfang der Nutzung des Vereinsheims wurde in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben gemacht. Aufgrund der direkten Nachbarschaft können Konflikte durch Lärmimmissionen und Essensgerüche bei Vereinsveranstaltungen aufgrund der geringen Abstände der direkt benachbart geplanten Baufenster nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sollten im weiteren Verfahren Aussagen ggf. basierend auf gutachterlichen Abschätzungen bzw. Angaben des Vereins getroffen werden.</p>		
3.14.	<p>Südwestlich von Dennach befindet sich der Windpark Straubenhardt. Prinzipiell kann es zu durch den Windpark verursachten Lärmimmissionen kommen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Windpark Straubenhardt wurde u.a. ein Lärmgutachten durch den TÜV Süd (Bericht Nr.: MS-1309-173-BW-de Revision 21, Datum 11.1.2018) erstellt. Laut vorgenannten Gutachtens liegt das Plangebiet in einem Einwirkungsbereich des Windparks, in dem nachts die lautesten Werte zwischen 30 dB(A) und weniger als 35 dB(A) erreichen. Da gemäß dem Gutachten, die stärker vom Windpark betroffenen Immissionsorte Dennach, Baumgartenstraße 9 (G) und Dennach, Feldrennacher Weg 10 (I) ebenfalls als WA eingestuft sind, werden im Plangebiet keine erheblichen Lärmimmissionen erwartet.</p> <p>Eine analoge Einschätzung könnte ggf. auch für die Konzentrationsflächen für die Windkraftnutzung gemäß des sich derzeit noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans Neuenbürg/Engelsbrand getroffen werden. Sollte jedoch der Flächennutzungsplan vor Abschluss des hier betrachteten Bebauungsplanverfahrens "Schwabstichäcker" rechtsgültig sein, ist der Aspekt der Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet durch einen möglichen zusätzlichen Windpark auf den Konzentrationsflächen im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Wir empfehlen, die beiden Bauleitplanverfahren aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Im sachlichen Teil-Flächennutzungsplan Windenergie der VWG Neuenbürg/Engelsbrand ist für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans bereits ein Vorsorgeabstand von 1.000 m berücksichtigt. Damit wird dieses geplante Baugebiet den bereits bestehenden Baugebiet gleichgestellt, die beiden Bauleitplanverfahren sind, wie in der Stellungnahme angefragt, aufeinander abgestimmt.</p> <p>Im sachlichen Teil-FNP werden keine konkreten Standorte für Windenergieanlagen festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Anlage an einem konkreten Standort ist im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen, bzgl. Lärmemissionen erfolgt dies anhand der TA Lärm. Dabei sind neben dem im FNP gesicherten Mindestabstand zwischen der Windenergieanlage und schutzbedürftigen Immissionsorten der konkrete Anlagentyp, die Anlagenanzahl sowie die Vorbelastung (hier Windpark Straubenhardt) zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags entscheidend für die maßgebliche Gesamtbelastung.</p> <p>Eine über den Vorsorgeabstand hinausgehende Vorfestlegung zum Bauvorhaben kann in der Flächennutzungsplanung daher nicht erfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.15.	<p>Gewässer / Abwasser</p> <p>Im Siedlungsentwässerungskonzept für Neuenbürg, Ortsteil Dennach aus dem Jahre 2015 ist die geplante Erschließungsfläche nicht berücksichtigt. Die Entwässerung der angrenzenden Bebauung erfolgt im Mischsystem.</p> <p>Bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers in der Erschließungsfläche ist zu beachten, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser durch Versickerung auf dem Baugrundstück oder durch ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer zu beseitigen ist, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vom 22.03.1999 sind vor der Ableitung zu einem Gewässer, die Möglichkeiten zur Rückhaltung zu nutzen. Dabei ist anzustreben, dass der Abfluss von dem bebauten Grundstück nicht größer wird als vom unbebauten Grundstück.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Planunterlagen und wie dies durch den beauftragten Fachplaner bestätigt wurde, sind in den angrenzenden Bereichen keine Entwässerungsanlagen mit Regenwasserkanälen und keine Gewässer zur Vorflut vorhanden, in welchen schadlos oder mit vertretbarem Aufwand das Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte. Auch zukünftig ist eine Verlegung eines zusätzlichen Regenwasserkanals nicht möglich. Aus vergleichbaren Baumaßnahmen ist aufgrund der geologischen Randbedingungen auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Erschließungsflächen nicht sinnvoll umzusetzen.</p> <p>Da die oben genannten Maßnahmen nicht vertretbar umgesetzt werden können, ist eine Entwässerung im Mischsystem erforderlich. Laut SEK weist die weiterführende Mischwasserkanalisation einzelner Haltungen jedoch bereits im Bestand rechnerisch Überstauungen auf.</p> <p>Deshalb ist der Einfluss der neuen Baufläche auf die Ortskanalisation und die Regenwasserbehandlungsanlage RÜB Dennach nachzuweisen.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten unter Pkt.1 0.3 und Pkt. 10.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Pkt. 6.1 0 der Begründung zum vorgenannten Bauleitplanverfahren vorgesehene Begründung von Flachdächern und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird</p>	<p>Für den Ortsteil Dennach wurde im Jahr 2015 ein Siedlungsentwässerungskonzept erstellt. Hierbei wurde die hydraulische Auslastung des Kanalnetzes überprüft. Es zeigte sich, dass in der Schwabstichstraße bis zum RÜB Dennach mehrere Haltungen bereits im Bestand hydraulisch überlastet sind. Ein Überstau liegt im Bestand rechnerisch nicht vor. Es ist geplant die Mischwasserkanalisation des geplanten Gebiets nach Schacht D121 an das Bestandsnetz anzuschließen. Das Abwasser von Dennach inkl. Neubaugebiet wird in das RÜB Dennach geführt und anschließend gedrosselt in die weiterführende Kanalisation geleitet.</p> <p>In der vorliegenden Planung wurden die Auswirkungen einer gedrosselten und einer ungedrosselten Mischwassereinleitung in das Bestandsnetz untersucht, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p><u>Gedrosselte Einleitung in die Bestandskanalisation:</u></p> <p>Um eine Entlastung des bestehenden Kanalnetzes zu erreichen, wurde die Möglichkeit eine Mischwasserrückhaltung innerhalb des Baugebietes in Betracht gezogen und mit dem Landratsamt Enzkreis diskutiert. Als Ergebnis, wurde abgestimmt, dass keine Mischwasser Rückhaltung innerhalb des Neubaugebiets erfolgen soll.</p> <p><u>Ungedrosselte Einleitung:</u></p> <p>Die hydraulischen Auswirkungen einer ungedrosselten Einleitung des Mischwassers in die Bestandskanalisation wurde anhand der statischen Berechnungsmethode ermittelt. In einem ersten Schritt wurde die überschlägige Leistungsfähigkeit der überlasteten Haltungen unter</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ausdrücklich begrüßt. Beide Maßnahmen führen zur weiteren Entlastung der Mischwasserkanalisation.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über eine Regenwasserrückhaltung in den öffentlichen Kanal in der Schwabstichstraße eingeleitet werden soll. Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist der Einsatz einer dezentralen Regenwasserrückhalteinlage nicht sinnvoll, da der Nachlauf des Speichers in vollem Umfang an die Kläranlage geleitet wird.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation nicht zulässig ist.</p>	<p>Druckabfluss überprüft. In der Schwabstichstraße übersteigt die Summe der Abflussmengen aus dem SEK und dem Neubaugebiet diesen Druckabfluss an den Haltungen D 121 und D120, sodass es rechnerisch an diesen Haltungen zu einem Überstau käme. Daher ist geplant diese Haltungen aufzudimensionieren. Die weiter südlich liegenden Haltungen D101 bis zum RÜB Dennach sind rechnerisch ebenfalls nicht ausreichend hydraulisch leistungsfähig. Ob es an diesen Haltungen zu einem Überstau kommt sollte anhand einer hydrodynamischen Überrechnung des SEK's überprüft werden, ggf. könnten an den betroffenen Schächten druckdichte Schachtabdeckungen vorgesehen werden.</p> <p>Die Erfordernis der gedrosselten Ableitung aus dem Plangebiet wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und das Kapitel in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	
3.16.	<p>Grundwasser- und Bodenschutz sowie Altlasten</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Das Vorhabengebiet liegt in der Zone III, am Rand zur Zone II des Wasserschutzgebietes Quellen Gräfenhausen. Danach ist die Ausweisung von Baugebieten zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.</p>	<p>In der Begründung wird auf das vorhandene Wasserschutzgebiet hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.17.	<p>Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist der Neu,- Um,- und Ausbau von Straßen zulässig, wenn die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden.</p> <p>Das Anlegen von Drainagen und Vorflutgräben ist nur zulässig zum Her-</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

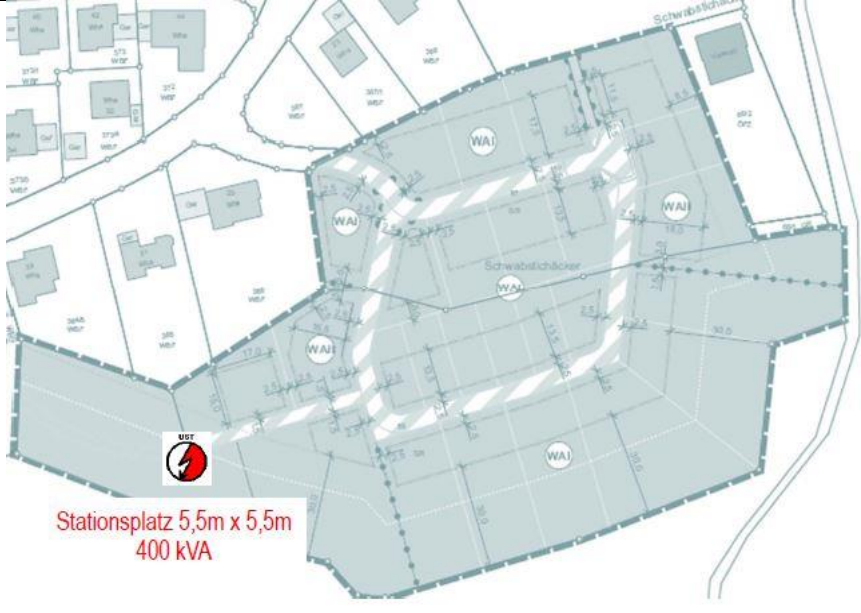
Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ausleiten aus dem Schutzgebiet. Dies bedeutet, dass diese dann an Schmutz- oder Regenwasserkanäle anzuschließen sind, die aus dem Schutzgebiet hinausführen. Eine Ableitung in östlicher Richtung ist unzulässig, da sich hier die Zone II des Wasserschutzgebietes Quellen Gräntenhausen befindet.		
3.18.	Wärmepumpen sind nach der Wasserschutzgebietsverordnung verboten. Hierzu zählen Grundwasserpumpen als auch Erdreichwärmepumpen.	Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
3.19.	Da das Gelände leicht abfallend ist, kann das Vorhandensein von Schichtwässern nicht ausgeschlossen werden. Um eine genaue Aussage über mögliche beim Bau notwendige Grundwasser-Haltungsmaßnahmen treffen zu können, empfehlen wir ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.	Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
3.20.	<p>Bodenschutz</p> <p>Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst 2,2 ha. Nach der Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 21.01.2021 ist ab einer Eingriffsfläche von 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Des Weiteren kann bei einer Fläche von mehr als 1,0 ha eine Überwachung durch eine fachkundliche Bodenbegleitung verlangt werden. Das Bodenschutzkonzept sollte 6 Wochen vor Baubeginn vorgelegt werden.</p> <p>Das zu erstellende Bodenschutzkonzept sollte die u.a. die nachfolgenden Punkte beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert und das Material, wenn möglich, auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen. - Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. - Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern. - Bei möglichen Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des 	Die genannte Rechtsgrundlage bezieht sich nicht auf Bauleitplanverfahren nach dem BauGB, sondern auf die konkreten Baumaßnahmen. Die Anmerkungen werden daher zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen. 		
3.21.	<p>Altlasten</p> <p>Altlasten sind in diesem Bereich derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, ggf werden Maßnahmen zur Sanierung notwendig.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
3.22.	<p>Forstamt</p> <p>Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen "Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schwabstichäcker"" wird innerhalb der Baugrenze der nach § 4 LBO erforderliche Waldabstand von 30 m eingehalten.</p> <p>Das Forstamt weist auf die im Süden des Plangebietes liegenden Habitatbaumgruppen hin und bittet um die Beachtung der Hinweise im Schreiben der Körperschaftsforstdirektion vom 9.2.2021 (Punkt 9).</p> <p>Weitere forstliche Belange sind nicht tangiert.</p>	<p>Keine Anregungen / Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.23.	<p>Behindertenbeauftragte:</p> <p>Gegen den vorgenannten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p>	<p>Keine Anregungen / Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.24.	<p>Gerne möchten wir jedoch folgende Anregungen geben:</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass mit dem Vorhaben der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Neuenbürg begegnet werden soll. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass die Mieten von neu gebauten barrierefreien Wohnungen und/oder Bauplätze für Menschen mit Behinderung, Familien mit einem behinderten Kind bzw. einem pflegebedürftigem</p>	<p>Der Bebauungsplan bildet den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet. Bei den Festsetzungen wird auf größtmöglichen Spielraum (Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) geachtet, sodass - je nach Bedarf – verschiedenen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Angehörigen sowie für ältere Menschen oftmals nicht finanzierbar sind. Die Entwicklung hin zu neuem Wohnbauland sollte daher auch zum Ziel haben, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein "Wohnen für alle" ermöglicht.	Wohnformen und Größen realisiert werden können. Die Realisierung und Preisgestaltung bei der Ausführung bzw. bei einem Verkauf oder einer Vermietung der späteren Wohneinheiten kann durch den Bebauungsplan im Detail nicht gesteuert werden, sondern obliegt den Bauherren.	
3.25.	Bei den angedachten Maßnahmen im Verkehrsraum sollte grundsätzlich auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden, damit künftige Fuß-/Gehwege von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebietes gleichermaßen genutzt werden können (z.B. ausreichend breite Gehwege, gut berollbarer Bodenbelag, kontrastreiche Gestaltung, Leitelemente, etc.).	Die nebenstehenden Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der darauf aufbauenden Erschließungsplanung. Die Anmerkung wird an den Erschließungsträger weitergegeben. Grundsätzlich bietet der Bebauungsplan die Option einer barrierefreien Mischverkehrsfläche.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.26.	Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Anbindung an den ÖPNV: Eine barrierefreie Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet erhöht die Mobilität von älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen.	Eine Bushaltestelle ist innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Bushaltestellen im Umfeld des Plangebiets sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.27.	Den Unterlagen kann auch entnommen werden, dass im Plangebiet eine "Parkanlage" angedacht ist. Diese könnte beispielsweise um einen inklusiven Erlebnis-, Spiel- und Bewegungsparcours mit barrierefreien Geräten bereichert werden. Solche Gemeinschaftsorte haben einen hohen Aufforderungscharakter für Bewegung und Spaß im Freien, ermöglichen Teilhabe für jede und jeden und schaffen vielseitige Begegnungen zwischen allen Generationen.	Die genannte Grünfläche entfällt in der Fassung zur Offenlage aus dem Plangebiet. Dieses wird um das gesamte Fl.st. 69 reduziert und auf die gemeindeeigene Fläche Fl.st. 67. Durch die enorme Reduzierung und auch zum Schutz der Mähwiesen verbleibt leider keine öffentliche Grünfläche im Plangebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.28.	Aus Sicht des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landratsamt Enzkreis – Amt für Nachhaltige Mobilität; Straßenbau (Schreiben vom 10.02.2021)		
4.1.	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird aus straßenbaulicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Gegen den vorgenannten Bebauungsplan	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.		
4.2.	<p>Die Planunterlagen geben keinen Aufschluss über die geplante Straßenbreite. Es wird empfohlen eine Straßenbreite von mindestens 5,00 m vorzusehen. Diese Breite gewährleistet den Begegnungsfall Lkw (Müllfahrzeug)/Pkw.</p> <p>Es wird empfohlen, die als Fußweg mit einer Breite von 1,50 m geplante Verbindung zum bestehenden Wegefurstück 384/4 mit einer Breite von 2,50 m vorzusehen, um diese Verbindung auch für den Radverkehr zulassen zu können.</p>	<p>Die angegebenen Mindestbreiten werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits erfüllt. Die Straßenbreite der Hauptschließung beträgt 5,50m (Fläche im Bebauungsplan, die im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehend gegliedert werden kann). Ein zusätzlicher, beschränkt befahrbarer Weg (nach Osten in Richtung Vereinsheim) ist mit 4,0m Breite vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landratsamt Enzkreis – Straßenverkehrs- und Ordnungsamt (Schreiben vom 12.02.2021)		
5.1.	<p>Das Straßenverkehrs- und Ordnungsamt nimmt aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellungnahme:</p> <p>Es bestehen keine Einwendungen. Anregungen werden nicht vorgebracht. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Netze BW GmbH (Schreiben vom 10.03.2021)		
6.1.	<p>Die uns mit Ihrem Schreiben vom 08.02.2021 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist eine neue Umspannstation erforderlich.</p> <p>Für die Errichtung einer Umspannstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m notwendig.</p> <p>Wir bitten Sie, diese im Bebauungsplan einen Platz wie im Anhang aufgezeigt aufzunehmen.</p> <p>Die Umspannstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>Für die rechtliche Sicherung der Station sowie der Anbindung an das</p>	<p>In der Fassung zur Offenlage wird das Plangebiet von ursprünglich 2,2ha auf 0,7ha reduziert.</p> <p>Im Nachgang zu beiliegender Stellungnahme fand daher eine erneute Abstimmung mit Netze BW bzgl. des Bedarfs einer Umspannstation statt.</p> <p>Mit E-Mail vom 01.07.2021 wurde mitgeteilt, dass für die Stromversorgung in dem verkleinerten Baugebiet keine neue Umspannstation erforderlich ist und die elektrische Versorgung mit reduzierter Bebauungsplangröße voraussichtlich nach Netzausbaumaßnahmen aus der beste-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>20kV-Netz ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Für die Verlegung von Kabelleitungen zur Anbindung der Station ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.</p>	<p>henden Ortsnetzstation erfolgen kann.</p> <p>Eine abschließende Aussage kann jedoch erst bei Vorliegen des tatsächlichen Leistungsbedarfs einschließlich der vorgesehenen Wohneinheiten erfolgen. Hierzu erfolgt eine erneute Beteiligung der Netze BW im Rahmen der anstehenden Offenlage.</p>	
6.2.	<p>Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email: g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>		Wird zur Kenntnis genommen.
6.3.	<p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Pribek unter der Rufnummer 07243 /180-374, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p>		Wird zur Kenntnis genommen.
6.4.	<p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden (Netze BW GmbH; Meisterhausstr. 11; 74613 Öhringen; Tel. (07941)932-386; Fax.(07941)932-366; NSG-Baden-Frankens-leitungsauskunft@netze-bw.de).</p> <p><u>Anlage 1:</u> Bestands-Planauszug</p> <p><u>Anlage 2:</u> Plan für Stationsplatz</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			
7.	Polizeipräsidium Pforzheim (Schreiben vom 03.03.2021)		
7.1.	Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan „Schwabstichäcker“ in Neuenbürg, Ortsteil Dennach, haben wir aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Regionalverband Nordschwarzwald (Schreiben vom 03.03.2021)		
8.1.	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 2,2 ha. Die Planung soll insbesondere dazu dienen, Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die Erforderlichkeit der Planung wird damit begründet, dass aus der zu erwartenden Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2030 für Neuenbürg eine Wohnungsnachfrage resultiert, die im Gemeindegebiet aufgrund fehlender freier Grundstücke nicht gedeckt werden könnte. Grundsätzlich unterstützen wir die Stadt Neuenbürg dabei, ein Wohnungsangebot zu schaffen, um die	Der Anregung des Regionalverbandes dahingehend gefolgt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich reduziert und die Flächeninanspruchnahme gemindert wird. Zu anstehenden Offenlage wird der Geltungsbereich um das Fl.st. 69 und somit deutlich (um rd. 1,5 ha) reduziert. Es verbleibt lediglich das Fl.st.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nachfrage zu decken. Gleichwohl gilt das übergeordnete Ziel der Innenvor der Außenentwicklung. Gemäß PS 2.4.2 Z (1), Regionalplan 2015 sind zunächst Möglichkeiten der Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschließung, Altbausanierung und Inanspruchnahme von planungsrechtlich gesicherten, aber noch unbebauten Flächenpotenzialen zu nutzen, bevor Neuausweisungen vorgenommen werden. Darüber hinaus können auch Aufstockungspotenziale einen Teil zur Deckung des Bedarfes beitragen. Diese Möglichkeiten sollten aus unserer Sicht ausgeschöpft sein, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Wir bitten daher im weiteren Verfahren hierauf einzugehen.</p>	<p>67 mit rd. 0,7 ha im Plangebiet. Da die Nachfrage nach Wohnbauland und der entsprechende Druck auf die Stadt Neuenbürg enorm hoch sind, wurde das Fl.st.nr. 67 explizit zum Zweck der Baulandentwicklung durch die Stadt erworben. Daher möchte die Stadt zumindest an diesem untergeordneten Teil des ursprünglichen Plangebietes festhalten und dieses baulich entwickeln. Durch eine gegebene Erschließungsmöglichkeit ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Ebenso wird durch die Reduzierung des Plangebietes eine maßvolle Arrondierung am Ortsrand sichergestellt.</p> <p>Leider befinden sich viele der sonstigen Wohnbaupotenzialflächen und Baulücken nicht im Eigentum der Gemeinde und sind blockiert, weshalb eine Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks umso bedeutender ist. Parallel möchte die Gemeinde jedoch auch die Thematik der Innenentwicklung voranbringen.</p>	
8.2.	<p>Darüber hinaus überlagert das geplante Wohngebiet in Dennach ein im Regionalplan 2015 festgelegtes Vorbehaltsgebiet für die Mindestflur. Aufgrund des hohen Anteils von Waldflächen auf dem Gemarkungsgebiet sollen diese Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden (PS 3.3.3 G (4), Regionalplan 2015). Da in Dennach noch eine bislang unbebaute Fläche im Flächennutzungsplan mit 1,5 ha enthalten ist, bitten wir um Prüfung, inwieweit diese Planung reduziert werden kann, um das Verhältnis Wald/Offenland wieder herzustellen.</p>	<p>Der Anregung des Regionalverbandes wird dahingehend gefolgt, dass die Planung reduziert und ein Großteil der Mindestflur erhalten wird.</p> <p>Die Mindestflur wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Als Grundsatz ist diese der Abwägung zugänglich. In ihrer Siedlungsentwicklung ist die Ortschaft Dennach durch die gekennzeichneten Mindestfluren nach außen sehr begrenzt. Diese umschließen nahezu die gesamte Ortslage der Ortschaft. Ebenso bestehen in einigen Bereichen diverse Schutzgebiete (z.B. Natura2000 Gebiete) und weitere Restriktionen, die eine Siedlungsentwicklung ausschließen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Im Bereich der „Schwabstichhacker“ stellt die Mindestflur keine Verbindung zu den weiteren Mindestfluren um die Ortslage dar. Die Offenlandfläche liegt isoliert zwischen bebauter Ortslage und Waldrand, ohne Vernetzung zu weiterem Offenland. Eine geringe bauliche Vorprägung des Plangebietes besteht bereits durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein Vereinsheim und Schuppen/ Stallungen sowie Einzäunungen. Eine Erschließung in das Plangebiet ist bereits vorhanden und kann aufgegriffen werden. Städtebaulich besteht die Option einer Arrondierung des Ortsrandes, die insbesondere durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs angemessen dimensioniert wird.</p> <p>Durch den reduzierten Geltungsbereich wird dem Grundsatz des Flächenverbrauchs Rechnung getragen. Neben Einfamilienhäusern werden auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen, um eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt zentral im Gebiet mit einer Wendeanlage, um großzügige Umfahrungen zu vermeiden. Die Bebauung soll kompakt sein und sich zwischen die bestehende Bebauung und das Vereinsheim einfügen bzw. die Ortslage maßvoll arrondieren.</p>	
9.	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion – Abteilung 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 09.02.2021)		
9.1.	<p>Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwabstichhacker“ soll die Errichtung eines neuen Wohngebietes in Dennach umgesetzt werden. Dafür sollen die Flurstücke Nr. 67 und 69 Gemarkung Dennach, Stadt Neuenbürg genutzt werden.</p> <p>Auf den Flurstücken steht kein Wald. Allerdings grenzt im Süden und Osten Wald an das Bebauungsgebiet. Der Waldabstand von 30 m ist in den</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Planungsunterlagen korrekt aufgeführt und ersichtlich dargestellt.</p> <p>Somit werden keine forstfachlichen und -rechtlichen Belange tangiert.</p> <p>Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.</p>		
9.2.	<p>Es befinden sich jedoch drei Habitatbaumgruppen im Waldbestand südlich des Baugebietes, eine davon direkt an der Grenze. Wir bitten bei jeglichen Bauvorhaben in der Nähe der markierten Baumgruppen besondere Vorsicht walten zu lassen.</p> <p><u>Anhang:</u> Baugebiet mit eingezeichneten Habitatbaumgruppen</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Durch Reduzierung des Plangebietes in der Fassung zur Offenlagen, rückt dieses von den betroffenen Baumgruppen ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 04.03.2021)		
10.1.	<p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation (Mittlerer Buntsandstein).</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungs- und Gebäudeplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodengutachten eingeholt und berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.		
10.2.	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.3.	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.4.	<u>Grundwasser</u> Auf die Lage des Planvorhabens in Zone III sowie auf die unmittelbare Nähe zur Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG QUELLEN GRÄFENHAUSEN, Gemeinde Birkenfeld" (LUBW-Nr.: 236-222) wird hingewiesen. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst-/Kluftgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.	Auf die Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet wird in den Planunterlagen verwiesen. Die Hinweise werden in den Textteil der Planunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
10.5.	<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
10.6.	<p><u>Geotopschutz</u></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.7.	<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>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.</p> <p>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>Anlage: Merkblatt</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 08.03.2021)		
11.1.	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren. Als höhere Raumordnungsbehörde tragen wir folgende Anregungen vor:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet hat einen Flächenumfang von rund 2,2 ha. In der Begründung wird in den Kapitel 1 und 2.1 erwähnt, dass in der Stadt Neuenbürg ein hoher Nachfragedruck nach Wohnbauflächen bestünde und kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung stünden. Inwieweit im wirksamen Flächennutzungsplan noch Wohnbauflächenpotenziale bestehen, wird jedoch nicht betrachtet.</p> <p>Auch auf Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, gelten die Anforderungen des Baugesetzbuches an die planerische Abwägung. So sind der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB anzuwenden. Danach müssen für eine Siedlungsentwicklung vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen etc. aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.</p>	<p>Der Anregung des Regierungspräsidiums wird dahingehend gefolgt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich reduziert und die Flächeninanspruchnahme gemindert wird.</p> <p>Zu anstehenden Offenlage wird der Geltungsbereich um das Fl.st. 69 und somit deutlich (um rd. 1,5 ha) reduziert. Es verbleibt lediglich das Fl.st. 67 mit rd. 0,7 ha im Plangebiet. Da die Nachfrage nach Wohnbauland und der entsprechende Druck auf die Stadt Neuenbürg enorm hoch sind, wurde das Fl.st.nr. 67 explizit zum Zweck der Baulandentwicklung durch die Stadt erworben. Daher möchte die Stadt zumindest an diesem untergeordneten Teil des ursprünglichen Plangebietes festhalten und dieses baulich entwickeln. Durch eine gegebene Erschließungsmöglichkeit ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Ebenso wird durch die</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nach unserem Kenntnisstand enthält der Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dennach noch ein Wohnbauflächenpotenzial von etwa 1,4 ha und für den Stadtteil Waldrennach von rund 2 ha. Im weiteren Verfahren ist hierauf einzugehen. Dieses ist auch erforderlich, um eine sachgerechte Auseinandersetzung (Abwägung) mit der regionalplanerischen Festlegung „Mindestflur“, die für das Plangebiet im Regionalplan Nordschwarzwald festgelegt ist, bewerkstelligen zu können.</p> <p>Die Stadt Neuenbürg, der Regionalverband Nordschwarzwald sowie das Landratsamt Enzkreis erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Reduzierung des Plangebietes eine maßvolle Arrondierung am Ortsrand sichergestellt.</p> <p>Leider befinden sich viele der sonstigen Wohnbaupotenzialflächen und Baulücken – inkl. der im FNP gegebenen Planfläche – nicht im Eigentum der Gemeinde und sind blockiert, weshalb eine Entwicklung bisher nicht möglich war und die des gemeindeeigenen Grundstücks umso bedeutender ist. Parallel möchte die Gemeinde jedoch auch die Thematik der Innenentwicklung voranbringen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf sowie auf die „Mindestflur“ näher eingegangen.</p>	
12.	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 11.02.2021)		
12.1.	Nicht betroffen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 25.02.2021)		
13.1.	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14.	Gemeinde Engelsbrand (Schreiben vom 08.02.2021)		
14.1.	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwabstichäcker“ in Neuenbürg-Dennach zur Entwicklung von Wohnbaufläche nach § 13 b BauGB.</p> <p>Die Gemeinde Engelsbrand hat zu der von Ihnen beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung keine Einwendungen oder Anregungen.</p> <p>Für die Weiterführung der Planung wünschen wir einen reibungslosen Ablauf.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Keltern (Schreiben vom 15.02.2021)		
15.1.	<p>Bezug nehmend auf obige Angelegenheit und im Zuge der Beteiligung des im Betreff genannten Verfahrens, ist die Gemeinde Keltern vom Vorhaben nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken/Anregungen anmelden.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Straubenhardt (Schreiben vom 15.02.2021)		
16.1.	<p>Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Verfahrens Aufstellung Bebauungsplan Schwabstichäcker, Stadt Neuenbürg, Ortsteil Dennach nach § 13b BauGB.</p> <p>Die Belange der Gemeinde Straubenhardt sind von der Planung nicht berührt. Hinsichtlich der Entwurfsplanung bestehen keine Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Wir wünschen Ihnen für die weiteren Verfahrensschritte ein gutes Gelingen.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
17.	Bürger 1 (Schreiben vom 23.02.2021)		
17.1.	<p>Zum Entwurf des derzeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegten Planentwurfs zum Bebauungsplan "Schwabstichhacker" dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Den ausgelegten Planunterlagen können wir entnehmen, dass unser Grundstück, das Flurstück 66/2 nach dem derzeitigen Planungsstand nicht (mehr) in den Geltungsbereich des Plangebiets aufgenommen worden ist. Das Flurstück 66/2, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt rechtsverbindlich qualifiziert ist, sollte in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dass dies städtebaulich geboten ist, ergibt sich unseres Erachtens u.a. daraus, dass bei der Vorstellung des Bebauungsplanes (1. Entwurfsplanung) am 26.08.2020 in der Schwabentorhalle dieses Grundstück Teil des Plangebietes war.</p> <p>Begründung:</p> <p>Bebauungspläne sollen nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher völlig unverständlich, warum Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt werden, nunmehr als Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Die einzige Fläche, die hier im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bestimmt ist, (unser Flurstück 66/2) soll dagegen nicht Wohnbaufläche werden. Wir halten diesen Widerspruch für rechtlich nicht auflösbar.</p> <p>Dies gilt erst recht, wenn in den vorangegangenen Entwürfen und auch in der Darstellung des Bebauungsplankonzepts (Abbildung 9 auf Seite 10 der vorgesehenen Bebauungsplan Begründung) die Flächen unseres Grundstücks nach wie vor für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.</p> <p>Für die Einbeziehung des Flurstücks 66/2 sprechen erhebliche städtebauliche Gründe:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebiets als Ringstraße mit Wendemöglichkeit, und einer einseitigen Anbindung bei Flurstück 387 an die Schwabstichstraße ist unseres Erachtens bei unvorhergesehenen</p>	<p>Das Flurstück 66/2 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Schwabstichhacker“ von Dezember 2019 war dieses Grundstück nicht enthalten, sodass die Aussage, es sei „nicht (mehr)“ im Geltungsbereich, nicht korrekt ist.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine bauliche Entwicklung des betroffenen Grundstücks jedoch nicht ausgeschlossen. Es besteht nach wie vor die Möglichkeit, das Grundstück in einem eigenen Bauleitplanverfahren ebenfalls baulich zu entwickeln.</p> <p>Dass dies langfristig denkbar ist, zeigt das zugrundeliegende und erwähnte (jedoch unverbindliche) städtebauliche Konzept, welches eine Bebauung des Fl.st. 66/2 beispielhaft darstellt. Eine eigenständige Entwicklung des Grundstücks mit vom vorliegenden Plangebiet unabhängiger Erschließung ist bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Planungswillen der Gemeinde nicht ausgeschlossen und wird begrüßt.</p> <p>Dazu ist es nicht erforderlich, das Grundstück im vorliegenden Verfahren aufzunehmen. Dies würde das vorliegende Verfahren darüber hinaus verzögern. Es kann jedoch eigenständig entwickelt werden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m sowie einer für Müllfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage aus-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Ereignissen sehr störungsanfällig. Probleme könnte es beispielsweise auch bei der Müllentsorgung geben.</p> <p>Der Fußweg vom geplanten Wendebereich in Richtung des Flurstück 66/2 macht so keinen Sinn.</p> <p>Da bisher noch keine Höhenangaben vorliegen, wird die ordnungsgemäße Entsorgung der Regen –und Schmutzwasser sehr wahrscheinlich ebenfalls zum Problem werden (Entwässerung aller Baugrundstücke im Freispiegel ohne die Einbeziehung von Flurstück 66/2 möglich?).</p> <p>Fazit: Die städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Vorteile der Einbeziehung von Flurstück 66/2 in den Geltungsbereich (etwa wie im städtebaulichen Entwurf auf Seite 10 der Begründung zum Entwurf vom 21.01.2021 dargestellt) sind offensichtlich.</p> <p>Die Eigentümer von Flurstück 66/2 erklären sich bereit, an dem zur Bildung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen und zur Erschließung des Baugebiets notwendigen Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB teilzunehmen, oder einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Neuenbürg abzuschließen.</p>	<p>reichend dimensioniert. Die Ringstraße entfällt in der Fassung zur Offenlage, da das Plangebiet reduziert wird.</p> <p>Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sind in der Zwischenzeit erfolgt und werden in die Bebauungsplanunterlagen zur anstehenden Offenlage aufgenommen (Erläuterung in der Begründung).</p> <p>Den Eigentümern wird empfohlen, unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens das Gespräch mit der Gemeinde zu suchen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihr Grundstück zu beantragen.</p>	
18.	Bürger 2 (Schreiben vom 06.04.2021/08.04.2021)		
18.1.	<p>Was die Begründung des Bebauungsplanes „Schwabstichäcker“ in Dennach, speziell die Zielsetzung und Grundzüge der Planung, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betrifft, möchte ich folgendes zu führen:</p> <p>Nach Ihrem Plankonzept verlagert die heutige bzw. bisherige Wohnbebauung in Verbindung mit dem geplanten Neubaugebiet „Schwabstichäcker“ den Schwerpunkt des Ortes in erheblicher Weise in die südöstliche Richtung.</p> <p>Aus Gründen der ausgewogenen Bebauung sollte aber eine Erweiterung in Richtung Südwesten von Dennach geplant und durchgeführt werden, auch schon deshalb, um eine vertretbare Nähe zum bestehenden Ortskern herzustellen.</p> <p>Eine für Dennach charakteristisches, großflächiges Wiesengelände – wie</p>	<p>Entgegen der bisherigen Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur anstehenden Offenlage deutlich reduziert. Von 2,2 ha Plangebiet verbleiben 0,7 ha. Bei der verbleibenden Planfläche handelt es sich um eine maßvolle, städtebaulich vertretbare Arrondierung des Ortsrandes, zwischen bestehender Wohnbebauung und Vereinsheim, die den Ortschaftschwerpunkt nicht maßgeblich beeinträchtigt. Diese Siedlungsentwicklung in Richtung Südosten resultiert aus einer Standort-Alternativenprüfung. Große Teile des Ortsrandes Dennachs stehen für eine bauliche Entwicklung aufgrund von naturschutzrechtlichen und/oder raumordnerischen Restriktionen nicht</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>überwiegend zwischen der jeweiligen Wohnbebauung und dem Waldrand vorhanden – geht durch die geplante Bebauungserweiterung bis zu dem Waldrand verloren, womit die Einheitlichkeit der Ortsstruktur nicht gewahrt wird bzw. ist.</p> <p>Die unter Punkt 5 des Bebauungsplanes jeweils beschriebene Zielsetzung: sowohl „eine die die Umgebungsbebauung orientierte Wohnbebauung“ als auch „eine Ermöglichung vielfältiger Wohnformen ... unter Beachtung einer der Umgebung angemessenen Dichte“ ist nicht erkennbar, nicht gewährleistet, da die Standortbestimmung im Sinne einer Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht der bisherigen bzw. übrigen Bauweise im Ortsteil bzw. Ortsbild Dennach (Einfamilienhaus-Charakter) entspricht. Dies schon gar nicht, wenn auch noch das bestehende Wohngebiet an die Fläche des jetzt geplanten Baugebiets grenzt.</p> <p>Ein Blick auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes weist eine erheblich dichtere Bebauung im Neubaugebiet aus gegenüber den existierenden, angrenzenden Wohneinheiten.</p> <p>Insgesamt sollte die Bebauungsdichte von der Ortsmitte bis zum Ortsrandbereich reduziert werden und nicht – wie in diesem vorliegenden Fall geplant – auf eine Geschossflächenzahl von 1,2 erweitert werden.</p> <p>Eine derartige Vorgehensweise widerspricht den planerischen Grundzügen einer Ortserweiterung und ist daher abzulehnen und zu korrigieren.</p> <p>Dies trifft im Besonderen auf die starke Konzentration von Mehrfamilienhäusern am südwestlichen Rand innerhalb des Baugebietes zu.</p> <p>Wenn trotzdem – entgegen einer sinnvollen planerischen Gestaltung – schon von einer im Ortsteil bzw. Ortsbild durchgängig einheitlichen Bauweise planungsmäßig abgewiesen wird, um „Geschosswohnungsbau zu ermöglichen“, so ist zumindest eine derartige Konzentration von Mehrfa-</p>	<p>zu Verfügung. Darunter auch der genannte Südwesten, wo sich ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet befindet. Gemäß Flächennutzungsplan verfügbar wäre theoretisch eine Fläche nördlich Dennachs, die sich im Gegensatz zu den „Schwabstichäckern“ jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde befindet und derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gründe der Wahl des Plangebietes näher eingegangen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine max. zweigeschossige Bebauung vor, welche ortstypisch für Dennach ist. Bzgl. der Größe der Grundstücke macht der Bebauungsplan keine konkreten Vorgaben, er definiert zusammenhängende Baufenster, welche letztendlich nach Bedarf unterteilt werden können. Eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 sind absolute Norm-Werte gem. den Bestimmungen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und erzeugen keine übermäßige Dichte. Diese Werte werden in der Fassung zur Offenlage für beide Gebietstypen WA1 und WA2 festgesetzt.</p> <p>In untergeordneten und von den Bestands-Wohngebieten abgewandten Teilbereichen sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. In diesen Bereichen wird lediglich die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt, was aufgrund der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung nicht zwangsläufig zu einer Realisierung von Mehrfamilienhäusern führen muss. Mit der Herstellung der Möglichkeit, beabsichtigt die Gemeinde auf eine hohe Nachfrage auch nach Wohnungen einzugehen, oder mehreren Generationen / Parteien die Errichtung eines gemeinsamen Ge-</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>milienhäusern aufzulösen, d.h. die Standorte der 3 Mehrfamilienhäuser am südwestlichen Rand innerhalb des Baugebietes auf das gesamte Baugebiet (WA I und WA II) zu verteilen, nicht aber als eine Aneinanderreihung von Mehrfamilienhäusern auszuweisen bzw. einzuplanen.</p> <p>Im Übrigen: So wie unter Punkt 6.3 des Bebauungsplanes auf die Zulassung von Reihenhäusern in WA I wegen „Unüblichkeit im Umfeld des Plangebietes“ verzichtet wird, so ist auch eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern aus dem gleichen obengenannten Grund zu verzichten.</p> <p>Zusammenfassend: Selbst Standort und Bauweise haben sich letztlich der fortgesetzten, angepassten Einhaltung eines einheitlichen Ortsbildes unterzuordnen.</p> <p>Aus den oben dargelegten Gründen bitte ich Sie Ihre Bebauungsplanung nochmal zu überdenken und die vorstehenden Punkte entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Für Ihre Bemühungen in der Angelegenheit danke ich Ihnen im Voraus.</p>	<p>bäudes zu gewähren.</p> <p>Des Weiteren sind die Möglichkeiten der Baugebietsausweisungen, wie bereits dargelegt, sehr begrenzt, weshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine flächensparende Bauweise erforderlich und zeitgemäß sind. Die Gemeinde hält – im Bereich des verbleibenden Geltungsbereichs – inhaltlich an ihrer Planung fest. Aufgrund der neuen Abgrenzung des Geltungsbereichs erfahren WA I und WA II eine angepasste Anordnung sowie Anpassungen der GRZ und GFZ.</p>	
18.2.	<p>In Ergänzung zu meinen Ausführungen im Schreiben vom 06.04.21 möchte ich folgendes noch zuführen:</p> <p>Was die vorgeschlagene Verteilung der Mehrfamilienhäuser betrifft, so wäre eine Verlagerung dieser vom südwestlichen Rand/westlichen Rand innerhalb des Baugebietes z.B. an den südlichen Rand innerhalb des Baugebiets sinnvoller, weil dadurch eine Unterbrechung des Bildes eines Einfamilienhauscharakters aufgehoben wird, m.a.W. weil dadurch das optische Bild der Ortsstruktur i.S.e. Einfamilienhauscharakters gewahrt wird, die Grundstücke an einem Ende des Bebauungsgebiets ausgewiesen werden und in Richtung Wald liegen.</p> <p>Und noch ein Hinweis: Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist im südwestlichen Teil einen Fußweg und eine Parkanlage aus. Der hier eingezeichnete Weg ist in seiner Breite etwas irreführend dargestellt. Dieser sollte nicht zu einer Zufahrtsstraße für die „Schwabstichäcker“ erweitert werden. Das gleiche gilt für eine von Ihnen unter Punkt 6.9 des Bebauungsplanes angedeutete mögliche „weitere Wegeverbindung zum Plangebiet“.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Bebauungsplanentwurf in der Fassung zur Offenlage das WA II (ohne Beschränkung der Wohneinheiten) am südlichen Rand des neuen Plangebietes angeordnet wird.</p> <p>Durch Reduzierung des Plangebietes entfallen die öffentliche Grünfläche und der genannte Fußweg aus der Planung.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend – teilweise – gefolgt.</p>

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anpassungen an den Planunterlagen:

Planzeichnung

- Reduzierung des Geltungsbereiches auf Fl.st. 67 mit Anpassung des Erschließungssystems, Neuordnung von WA1 und WA2 sowie Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung

Satzungen und textliche Festsetzungen

- Aufnahme einer Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen (10.6)
- Anpassungen der Festsetzung zu Entwässerungsanlagen
- Entfallen der Festsetzungen bzgl. Fl.st. 69 (z.B. Belichtungsabstand Wand)

Hinweise

Aufnahme von Hinweisen zu:

- Telekommunikationslinien
- Schutz von Kleinlebewesen und Insekten
- Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet
- Altlasten
- Stromversorgungsleitungen

Begründung

Anpassungen der Kapitel:

- 2. Standortalternativenprüfung (Standortauswahl unter Berücksichtigung möglicher Innenentwicklung)
- 3.3. Lärmimmissionen (Ergänzung Vereinsheim)
- 8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen und 9. örtlichen Bauvorschriften – Anpassungen an o.g. geänderte Festsetzungen