

Gemeinde Neuenbürg

Bebauungsplan „Zwerchweg 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachstand

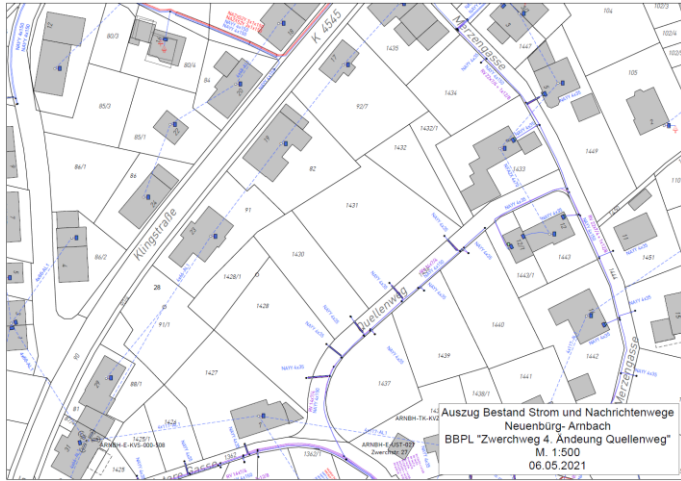
Die öffentliche Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Nummer	BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; 05.05.20201	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.	Kenntnisnahme.
2	Polizeipräsidium Pforzheim; 20.05.2021	Aus verkehrspolizeilicher Sicht steht den Planungen derzeit nichts entgegen; es bestehen aktuell keine Einwände oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
3	Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 8; 11.05.2021	Durch das o.g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.	Kenntnisnahme.
4	Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9 und Ref. 91; 14.06.2021	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der fol-	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 2 aufgeführt.

		<p>genden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
4		<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme.
4		<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
4		<p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 2 aufgeführt.
4		<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
4		<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme.
		<p>Allgemeine Hinweise</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>	Kenntnisnahme: Der Hinweis zu den geologischen Untergrundverhältnissen und zum Geotop-Kataster wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 5 aufgeführt.

5	Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 21; 07.05.2021	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme.
6	Regionalverband Nordschwarzwald; 25.05.2021	Der rechtskräftige Bebauungsplan wird geändert, um den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern zu ermöglichen. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Siedlungsfläche enthalten. Regionalplanerische Belange werden nicht von der Änderung berührt. Es werden keine Anregungen oder Einwände gegenüber der Planung vorgetragen.	Kenntnisnahme.
7	Gemeinde Straubenhardt; 12.05.2021	Die Belange der Gemeinde Straubenhardt sind von der Planung nicht berührt. Hinsichtlich der Entwurfsplanung bestehen keine Bedenken oder Einwendungen.	Kenntnisnahme.
8	Gemeinde Engelsbrand; 05.05.2021	Die Gemeinde Engelsbrand hat zu der von Ihnen beabsichtigten Bebauungsplanänderung keine Einwendungen oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
9	Netze BW GmbH; 11.05.2021	Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände. Die elektrische Versorgung kann voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen. Bitte beziehen Sie uns für 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. Weitere Bedenken und Anregungen haben wir nicht vorzubringen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 6 aufgeführt.

		<p>Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386 Fax.(07941)932-366 NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de</p> 	
10	Landratsamt Enzkreis – Forstamt; 04.06.2021	Bei oben genanntem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Innenbereich und es sind keine forstlichen Belange betroffen.	Kenntnisnahme.
11	Vodafone BW GmbH; 04.06.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
12	Landratsamt Enzkreis; 09.06.2021	<p><u>Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:</u></p> <p>Naturschutz: Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Zwerchweg“ in Neuenbürg-Arnach sollen die örtlichen Bauvorschriften bzgl. Der Dachform und -neigung bei den beiden Grundstücke 1428 und 1428/1 an der Quellenstraße auf Grund eines konkreten Bauvorhabens angepasst werden. Die Änderung erfolgt innerhalb eines § 13a-Verfahrens. §</p>	<p>Kenntnisnahme: Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Änderung der Dachform und die Dachneigung. Die Erweiterung der Festsetzungen um die Dachform Flachdach ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und der Niederschlagswasserabfluss der Gebäude verringert werden. Dachbegrünung trägt beispielweise durch die Filte-</p>

		<p>13a BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht, nicht aber von der materiellen Pflicht die bestehenden Umweltbelange insbesondere die des Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Es entfällt die Kompensationspflicht, das Erhaltungsgebot bei schützenswerten Landschaftselementen bleibt bestehen. Zu beachten sind jedoch die Belange des Artenschutzes.</p> <p>Dieser wurde allerdings in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht abgearbeitet, so dass hier ein Defizit vorliegt. Da eine Beurteilung jedoch auf Grund der bereits begonnenen Bauarbeiten auf den Grundstücken und der damit verbundenen Entfernung der dort vorkommenden potenziellen Quartiere nicht mehr möglich ist, muss hier der „Worst-Case“ angenommen werden. Es sind daher Ersatzquartiere an den Neubauten anzubringen, die die dort vorkommenden Arten fördern und für potenziell bisher bestehende Quartiere einen adäquaten Ersatz darstellen.</p> <p>Unter Einhaltung dieser Auflage kann der Bebauungsplanänderung seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.</p>	<p>rung von Feinstaub und einer reduzierten Aufheizung der Gebäude zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Darüber hinaus ermöglicht diese Dachform eine optimale Ausnutzung der Baukörper, wodurch eine flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Daneben können die Dachflächen zur Energiegewinnung z.B. durch Solar- oder Photovoltaikmodule genutzt werden. Hierbei schließt sich eine gleichzeitige Begrünung der Dachflächen nicht an da sich die damit einhergehende Temperaturabsenkung positiv auf den Wirkungsgrad der Anlage auswirken kann. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es nicht ersichtlich ist, aus welchem Grund Ersatzquartiere an den Neubauten anzubringen sind, da die natur- und artenschutzrechtlichen Belange durch die Änderung der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Da es sich um ein bereits baufertiges und voll erschlossenes Baugrundstück handelt, ist der Artenschutz eine allgemeine Anforderung und vor Baubeginn zu prüfen. Von einem „Worst Case Szenario“ muss dementsprechend nicht ausgegangen werden.</p>
12		<p><u>Umweltamt:</u></p> <p>Immissionsschutz: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässer / Abwasser: Entwässerung Gegen die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwerchweg Quellenweg“ in Neuenbürg-Arnach bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im vorliegenden Allgemeinen Kanalplan (AKP - Stand</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>August 2006 und dem Entwurf der Erschließungsplanung vom November 2015) für Neuenbürg ist dieses Plangebiet nahezu vollständig zur Entwässerung im modifizierten Mischsystem berücksichtigt. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans hat keinen relevanten Einfluss auf die bestehenden Entwässerungsanlagen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation nicht zulässig ist.</p> <p>Grundwasser- und Bodenschutz sowie Altlasten Grundwasserschutz Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Pfinztal. Nach der dazugehörigen Rechtsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasser (GW) - Neubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.</p> <p>Im Plangebiet können aufgrund der Hangneigung Schichtwässer nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei der Herstellung von Kellergeschossen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig wird. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig. Zur Klärung der möglichen Schichtwasserproblematik empfehlen wir deshalb vorab ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten.</p> <p>Altlasten Im Bereich des Planungsgebietes existieren derzeit keinerlei Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei Grabarbei-</p>	<p>Kenntnisnahme: Bzgl. des Dränagenanschlusses wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 1 hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme: Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung (Wasserschutzgebiet) wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 2 hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme: Auf die mögliche Schichtwasserproblematik, wasserrechtliche Erlaubnis und auf ein ggf. notwendiges Baugrundgutachten wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 2 hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme: Auf den Umgang mit auffälligem Boden, welcher möglicherweise bei Grabarbeiten auftreten könnte, wird im Textteil</p>
--	--	---	---

		<p>ten organoleptische (gerüchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Bodenmaterial zu separieren, nach der VwV Bodenmaterial (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.</p> <p>Bodenschutz Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.</p> <p>Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.</p> <p>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.</p> <p>Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.</p>	<p>unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 3 hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme: Auf den Umgang mit Bodenaushub wird im Textteil unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 4 hingewiesen.</p>
12		<p>Behindertenbeauftragte:</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Wir möchten jedoch folgende Anregung geben:</p> <p>Bei der Schaffung neuen Wohnraums sollte berücksichtigt werden, dass es derzeit an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum fehlt und die Mieten oder der Kauf von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>Menschen mit Behinderung oder für Familien mit einem pflegebedürftigen Angehörigen oftmals nicht finanzierbar sind. Bei der Entwicklung neuer Wohnmöglichkeiten sollte deshalb auch daran gedacht werden, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn dies im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt wird und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
12		<p>Aus Sicht des Amtes für Nachhaltige Mobilität, des Straßenverkehrs- und Ordnungsamtes sowie des Vermessungsamtes bestehen weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Zwerchweg 4. Änderung Quellenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Karlsruhe, den 16.06.2021

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten