

Stadt Neubulach

Bebauungsplan „Altbulacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

NUMMER	BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Vermögen und Bau Baden Württemberg, Amt Pforzheim 20.06.2022	(...) das Amt Pforzheim erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Altbulacher Straße" in Neubulach. Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg sind von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
2	Polizeipräsidium Pforzheim 17.06.2022	(...) wir haben gegen den Bebauungsplan aus verkehrspolizeilicher Sicht weder Einwände noch Anregungen.	Kenntnisnahme.
3	Telekom 14.06.2022	(...) hier ist keine Mitverlegung geplant bzw. vorgesehen. Eine entsprechende Anfrage kam damals über die Kirn-Ing. Ausbauabsichten anderer Versorger sind mir nicht bekannt. Das wollte das Ing. Büro prüfen. Für spätere Ausbauten macht es aber Sinn einen Rohrverband mitzulegen seitens des Vorhabenträgers. Wie viele Wohneinheiten sollen hier versorgt werden? Gibt es schon einen Bauzeitenplan? Die Internetbandbreite über Cu-Kabel ist hier leider sehr gering.	Kenntnisnahme: Rohrverbände werden in der weiteren Planung vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten und ein Bauzeitenplan stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.
4	Telekom 14.04.2022	(...) anbei ein Bestandsplan. Unsere Versorgung kommt von der anderen Seite s. Plan Lötstelle 7. Hier liegt auch schon eine Reserve. Bitte auf jeden Fall wenn unten an der Altbulacherstr. Grabarbeiten stattfinden ein Leerrohrnetz mit einplanen. Baumaßnahmen unsererseits sind hier derzeit nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme.

5	Bundeswehr 08.06.2022	(...) 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.
6	Bad Teinach-Zavelstein 09.06.2022	(...) vielen Dank für die Beteiligung am o.g. B-Plan-Verfahren. Die Stadt Bad Teinach-Zavelstein wird bei diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahme abgeben.	Kenntnisnahme.
7	Stadt Calw 08.06.2022	(...) Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Altbulacher Straße“. Die Belange der Stadt Calw sind von diesem Verfahren nicht berührt. Deshalb haben wir keine Anregung oder Stellungnahme vorzubringen.	Kenntnisnahme.
8	Regionalverband Nordschwarzwald 23.06.2022	(...) vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Im Flächennutzungsplan ist das 0,6 ha umfassende Allgemeine Wohngebiet als geplante und bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 kennzeichnet den Bereich des Plangebietes als „Flur“. Der Planung stehen somit keine regionalplanerischen Belange entgegen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme.
9	RP Karlsruhe 29.06.2022	(...) der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme.
10	Stadt Wildberg 23.06.2022	(...) die Stadt Wildberg hat das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
11	Handwerkskammer Karlsruhe 07.07.2022	(...) die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bebauungsplan „Altbulacher Straße“ auf der Gemarkung Neubulach, keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
12	RP Freiburg 04.07.2022	(...) Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme.

		<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Aufgrund einer innerhalb des Plangebiets verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein. 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>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Hinweise zur Geotechnik werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	---	--

		<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die Planfläche befindet sich innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes für Bad Teinach Zavelstein, wodurch sich Einschränkungen für tiefe Erdaufschlüsse, z.B. Bohrtiefenbegrenzungen für Erdwärmesonden, ergeben können. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Mit der Aufnahme eines Hinweises auf den Altbergbau in den Textteil des Bebauungsplans sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Über-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Hinweise zum Grundwasser werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	--

		<p>sicht 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>	
13	LRA Calw 13.07.2022	<p>(...) entsprechend der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren vom 12. November 2002 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Altbulacher Straße“ Gemarkung Neubulach</p> <p><input type="checkbox"/> Erlass einer Ergänzungssatzung</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</p> <p>B Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> keine Äußerung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 <u>Art der Vorgabe</u></p> <p>1.1.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert / verdunstet oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierbei ist der Versickerung/Verdunstung Vorrang einzuräumen</p> <p>1.1.2 Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Für das Plangebiet ist die Entwässerung im mod. Mischsystem vorgesehen. Es ist geplant das bestehende Ortsnetz von Neubulach vom Mischsystem sukzessive ins modifizierte Mischsystem umzubauen. Dadurch kann der RW-Kanal des Plangebiets nach Umbau des Ortsnetzes an den geplanten RW-Kanal des Ortsnetzes angeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Zur Ableitung von Oberflächenabflüssen aus dem angrenzenden Außengebiet ist ein Randgraben geplant.</p>

		<p>1.2 <u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>1.2.1 § 55 Abs 2 WHG / ATV Arbeitsblatt A 102</p> <p>1.2.2 § 1 Abs. 6 BauGB</p> <p>1.3 <u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u></p> <p>1.3.1 Für eine Versickerung oder Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist beim Landratsamt Calw eine wasserrechtliche Erlaubnis mit folgenden Unterlagen (1-Fach Papier und Digital) zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Entwässerungsplan mit Darstellung der Einleitungsstelle und der angeschlossenen Flächen -Hydraulische Berechnung der anfallenden Wassermenge -Formloses Antragschreiben -Darstellung und Schnitt einer Vorbehandlung /Versickerungsanlage (soweit notwendig) <p>Entsprechend ATV Arbeitsblatt A 102 ist die Versickerung und Verdunstung der Ableitung gegenüber zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob eine offene Rückhaltung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist.</p> <p>1.3.3 Das Baugebiet ist vor Oberflächenwasserabflüssen aus dem Außengebiet zu schützen. Hierzu sind Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von aus dem Außenbereich aufgrund von Starkregenereignissen abfließendem Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>2. Informationen</p> <p>2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>2.2 Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Zur Ableitung von Oberflächenabflüssen aus dem angrenzenden Außengebiet ist ein Randgraben geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

		<p>3. Anregungen 3.1 Städtebau Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung der nördlichen Straßenseite der Albulacher Straße im Verfahren nach 13b BauGB vor. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Planung sinnvoll, da der Siedlungskörper nicht aufgeweitet wird und eine vorhandene Erschließungsstraße sinnvoll an beiden Seiten genutzt wird.</p> <p>Eine weitergehende Inanspruchnahme der nördlichen Flächen wurde nicht vorgenommen, wofür es sich sicher gute Gründe gibt. Wir regen an, hierzu noch eine Aussage in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Das Baugebiet hat eine überschaubare Größe, weshalb noch einmal überprüft werden sollte, ob die vorgenommene Einschränkung bei der Art ausreichend ist. Es ist klar, dass hier der Spagat zwischen den gesetzlichen Anforderungen des § 13 b BauGB (Wohnen) und der Rechtsprechung, dass durch die Einschränkungen kein anderer Baugebietstyp entstehen darf, gemeistert werden muss.</p> <p>Zu der Höhenentwicklung kann keine Aussage getroffen werden, da keine Höhen über NN im Lageplan enthalten ist. Aufgrund der Tatsache, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine voluminöse Bebauung vorhanden ist und mit dem Verfahren dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, regen wir an, den Umgang mit den Bauvolumina in der Begründung noch zu erläutern. Dagegen erfolgt mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen wieder eine Einschränkung und scheidet Geschosswohnungsbau aus.</p> <p>Wir bitten die Festsetzungen zu Garagen und Carports dahingehend anzuschauen, ob hier eine Änderung im Hinblick</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird ergänzt. <i>Die nördlich des Plangebiets liegenden Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der bestehende Wirtschaftsweg zwischen den Flurstücken Nr. 1006 und Nr. 1008 ausgebaut, um eine eventuelle spätere Überplanung der nördlich liegenden Flächen zu ermöglichen.</i></p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung wurde geprüft. Aus Gründen der flexibleren Ausgestaltung und Nutzung des Plangebiets wird an den allgemein zulässigen Nutzungen festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung zum städtebaulichen Konzept wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzung zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurde geprüft, es sind keine Änderungen erforderlich.</p>
--	--	--	--

		<p>auf das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich ist.</p> <p>Wir halten es für sinnvoll, dass die Festsetzung zur Dachdeckung die inzwischen eingetretene Pflicht zur Fotovoltaik auf Dächern von Wohnhäusern vollumfänglich berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass auf jedes Dach eine solche Anlage kommen wird. Auch unter Ziffer 5 der Begründung wäre eine Anpassung sinnvoll.</p> <p>3.2 <u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u></p> <p>3.2.1 Ergänzung zu „Niederschlagswasserbewirtschaftung: Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist gemäß Trinkwasserordnung ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.</p> <p>3.2.2 Ergänzung zu „Bodenschutz“: Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.</p> <p>3.3 <u>Naturschutz</u> Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: In der Festsetzung zur Dacheindeckung ist der Zusatz für regenerative Energiegewinnung bereits enthalten: <i>Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei Sattel-Walmdächern sind die Anlagen zulässig, sofern sie sich in ihrer Neigung an die jeweilige Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flach-/Pultdächern ist eine Überschreitung der maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH max.) durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Hinweis zum Bodenschutz wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

	<p>LRA Naturschutzbehörde 19.07.2022</p>	<p>Ein Feldlerchenvorkommen konnte laut Artenschutzgutachten nicht nachgewiesen werden. Da die Ackerfläche auf Flst. 1008 direkt an der Straße und auf der anderen Straßenseite dicht an der Bebauung liegt, ist sie für ein Feldlerchenvorkommen eher ungeeignet.</p> <p>Entfernungen von Gehölzen sind im Rodungszeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Sollte es mit der Bebauung stimmig sein, könnten die Obstbäume evtl. auch erhalten bleiben.</p> <p>Die an der Scheune befindlichen Vogelnistkästen sind ebenfalls in der Zeit von September bis Oktober umzusetzen. Das Umsetzen der Nistkästen kann bis Ende Februar erfolgen. Im März können schon einige Vogelarten wieder aus den Überwinterungsgebieten zurückkehren und sich nach Brutmöglichkeiten umsehen. Ebenso gibt es inzwischen einige Arten, die über die Wintermonate gar nicht mehr wegfliegen, sondern hier überwintern und dann früh Reviere belegen.</p> <p>Die Scheune sollte vor Abriß auf Fledermäuse und Vögel durch eine fachkundige Person kontrolliert werden. Seit Erstellung des artenschutzrechtlichen Gutachtens könnten sich Spalten und Nischen ergeben haben, wo Einflüge in die Scheune möglich sind. Auch auf Mehl- und Rauchschnalbenester ist zu achten. Diese dürfen nur nach erteilter Genehmigung durch die UNB entfernt werden und müssen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden.</p> <p>Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.</p> <p>3.4 <u>Landwirtschaft</u> Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. 13b BauGB auf einer Fläche von ca. 0,60 ha geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregungen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Zeitraum für die Entfernung der Vogelnistkästen wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Anregungen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	--

		<p>Der ULB Calw sind in der Umgebung der vorliegenden Planung zwei landwirtschaftliche Anwesen bekannt, die bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung durch genehmigte Tierhaltung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Bei der Inaugenscheinnahme des landwirtschaftlichen Anwesens Schillerstraße 24 auf Flurstück Nr. 1000 wurde in den zur Tierhaltung genehmigten Gebäudeteilen größtenteils unterschiedliche Gerätschaften und Materialien gelagert, Stalleinrichtungen waren nicht erkennbar. Wir gehen davon aus, dass hier kein Bestandsschutz mehr geltend gemacht werden kann. Vor Ort wurde niemand angetroffen, das Wohnhaus ist unbewohnt.</p> <p>Auf Flurstück Nr. 1002, Schillerstraße 12, findet auf dem landwirtschaftlichen Anwesen momentan keine Tierhaltung statt. Die Eigentümer schließen eine Wiederaufnahme der genehmigten Tierhaltung jedoch nicht aus und verweisen somit auf Bestandsschutz der genehmigte Tierhaltung. Die zur Tierhaltung genehmigten Gebäudeteile weisen zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme weiterhin eine eindeutige Nutzung als Stallung auf. Eine faktische Umnutzung dieser Gebäudeteile sowie der dazu gehörenden Dunglege hatte nicht stattgefunden.</p> <p>Die Tierzahlen und die Dunglegegröße werden anhand der Bauantragspläne in die Betrachtung einer möglichen geruchlichen Beeinträchtigung des Plangebietes „Altbulacher Straße“ übernommen.</p> <p>Die den Wirtschaftsgebäuden am nächsten liegenden Gebäude des Plangebietes sind zwischen 68 und 90 m entfernt.</p> <p>Für die Geruchsabschätzung soll das Screening-Programm-GERDA dienen. Die über GERDA ausgewiesenen Geruchsstundenhäufigkeiten sollen lediglich als Anhaltspunkt für eine mögliche Beeinträchtigung dienen, da es durch die relativ geringen Tierzahlen zu Überschätzungen der Geruchsstundenhäufigkeiten kommen kann.</p> <p>In weiten Teilen des Plangebietes liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten unter 10 % und somit unter dem für ein WA gültigen Immissionswert. Lediglich im nordwestlichen Bereich von Flurstück Nr. 1006 (der Bereich des momentan dort befindlichen Schuppens) und die nordwestliche Ecke</p>	
--	--	---	--

		<p>des Flurstücks Nr. 1008 liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 und 15 %. Da das geplante Wohngebiet an den Außenbereich grenzt, sind nach Auffassung der ULB Calw Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 und 15 % zulässig, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.</p> <p>Über GERDA werden keine Kaltluftströmungen erfasst. Diese sind hier zu berücksichtigen. Mit dem Screening-Programm GAK-BW wurde die Kaltlufttrichtung bestimmt. Die Kaltluftströmung weist in Richtung S-SO und trifft somit auf das geplante Wohngebiet. Jedoch kann die Ausbreitung schon kurz nach Eintritt der Kaltluft durch geringe übergeordnete Strömungen gestört werden und die Geruchsausbreitung kann damit stark gestört von der Kaltlufttrichtung abweichen.</p> <p>Zur Absicherung der Erkenntnisse aus den Verfahren GERDA und GAK wurde die Windhäufigkeit nach Hartmann bestimmt. Unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren für die Tierhaltung, ist nicht von einer Windhäufigkeit über 15% auszugehen. Da sich das Plangebiet im Grenzbereich zum Außenbereich befindet, ist auch bei Wiederaufnahme der Tierhaltung in den Gebäuden auf Flurstück Nr. 1002 nicht mit unzumutbaren Gerüchen zu rechnen.</p> <p>Sofern sich weitere zu berücksichtigende Gebäude mit genehmigter Tierhaltung in der Umgebung befinden, sind uns diese nicht bekannt und wurden nicht in die Betrachtung einbezogen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <u>Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet</u> <i>Da das geplante Wohngebiet an den Außenbereich grenzt, sind nach Auffassung der ULB Calw für ein allgemeines Wohngebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 und 15 % zulässig, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.</i> <i>Durch die gegebene Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu erwartenden Immissionen, wie Ge-</i></p>
--	--	--	---

		<p>Nach der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden, müssen Mindestabstände zu benachbarten Flächen eingehalten werden. Zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten, privat genutzten Gärten und zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, ist bei Flächenkulturen (z.B. Getreide) ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Diese Vorgabe führt bei fehlendem Schutzstreifen zu erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen für die angrenzenden Landwirte. Deshalb wird empfohlen, entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einen 2 m breiten Schutzstreifen einzuplanen.</p> <p>3.5 <u>Straßenbau</u></p> <p>3.5.1 Im Einmündungsbereich der Schillerstraße und der neu geplanten Erschließungsstraße in die Altbulacher Straße (K 4304) sind ausreichende Sichtverhältnisse erforderlich. Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße und auf 70 m in beide Richtungen der K 4304 von festen Hindernissen >80 cm freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sollten in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen werden.</p> <p>3.5.2 Bei den Planunterlagen ist auch die Planung des Ingenieurbüros Kirn enthalten. Im Bereich der Kreisstraße ist die Erneuerung des Straßenaufbaus mit 4 cm Asphaltdeckschicht, 10</p>	<p><i>rüche, Lärm, Licht und Staub, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, von den Grundstückseigentümern zu dulden.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Baufenster halten genügend Abstand zu den benachbarten Flächen. In Teilbereich 1 wird die bestehende Struktur des Bestandsgebäudes sowie der genutzten Fläche zum Außenbereich aufgenommen und entsprechend fortgeführt. Ein Schutzstreifen würde in diesem Bereich die Möglichkeit, den bestehenden privaten Weg weiterzuführen, nehmen. In Teilbereich 2 entsteht durch die 2 Meter breite festgesetzte Fläche für Oberflächenwasserrückhaltung eine Art Barrierewirkung bzw. Pufferzone gegenüber den landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Fläche ist von baulichen Anlagen und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die durch bauliche Anlagen optisch und physisch wirkende Beeinträchtigung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen kann damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die freizuhaltenden Sichtfelder werden redaktionell in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu den einzuhaltenden Abständen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu Verkehrsflächen sowie der Einfriedungen sorgen bereits dafür, dass die Sichtfelder freigehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Hinweise werden in die Straßenplanung übernommen.</p>
--	--	---	---

		<p>cm Asphalttragschicht und 46 cm kombinierte Frostschutztragschicht ausreichend. Eine Asphaltbinder-schicht ist nicht erforderlich.</p> <p>Am Fahrbahnrand der Kreisstraße befindet sich eine bestehende Sickerleitung. Aufgrund der zahlreich geplanten Leitungsgräben kann diese in dem Bereich entfallen.</p> <p>3.6 <u>Brandschutz</u></p> <p>3.6.1 Löschwasserversorgung</p> <p>Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine Wassermenge von 48 m³ pro Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung kann im Umkreis von 300 m Luftlinie, beginnend von der Straßenkannte der zu errichtenden Gebäude, sichergestellt werden. Unüberbrückbare Flächen, wie größere Firmenareale, Mauern oder z. B. Gleiskörper dürfen dabei nicht mitberechnet werden. Der Abstand zum nächsten Hydranten, gemessen von der Straßenkannte des jeweiligen Gebäudes, sollte 150 m nicht überschreiten, je geringer die Entfernung ist, umso schneller kann die Feuerwehr die Wasserversorgung vom Hydranten zum Fahrzeug aufbauen.</p> <p>3.6.2 Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der bestehende Wirtschaftsweg zwischen den Flurstücken Nr. 1006 und Nr. 1008 teilweise ausgebaut, um eine Zufahrt zu den nördlich gelegenen Grundstücken zu gewährleisten.</p> <p>Der Wirtschaftsweg ist so auszubauen, dass auch bei auf beiden Straßenseiten abgestellten Kraftfahrzeugen, für die Feuerwehr eine Durchfahrtsbreite von mindestens 2,75 m zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Der Hinweis zum Brandschutz wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Bei beidseitig geparkten Fahrzeugen kann eine Restbreite von 2,75 m nicht eingehalten werden. Um dennoch die eine Durchfahrtsbreite von 2,75 m zu gewähr-</p>
--	--	---	--

		<p>Für die Zufahrt der Feuerwehr sind die Vorgaben der VwV Feuerwehrflächen zu berücksichtigen. So muss zum Beispiel die Schleppkurve zum Einbiegen in den Wirtschaftsweg so ausgelegt sein, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug dort abbiegen kann. Der Wirtschaftsweg ist im Zuge des Ausbaus für die Feuerwehr so zu befestigen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden kann.</p> <p>4. Hinweise Derzeit befindet sich ein rund 5 bis 6 m breiter Streifen neben der Kreisstraße im Eigentum des Landkreises Calw. Durch die Neuanlage des Gehweges ist diese Fläche von der Stadt Neubulach zu kaufen. Dazu hat es bereits Abstimmungen gegeben und der Kauf der Fläche ist vor Baubeginn vertraglich zu regeln.</p> <p>4.1 Sämtliche durch die Baugebietserschließung erforderlichen Änderungen an der Kreisstraße (z.B. Straßenmarkierung, Beschilderung, Entwässerung usw.) sind von der Stadt Neubulach zu tragen. Dies gilt ebenso für eventuelle Beschädigungen im Zuge der Baumaßnahme.</p> <p>4.2 Die Straßenmeisterei Calw ist während der Baumaßnahmen entlang der Kreisstraße mit einzubeziehen und eine gemeinsame Abnahme nach Fertigstellung durchzuführen.</p> <p>4.3 Die derzeitige straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze liegt an der Einmündung der Schillerstraße in die K 4304. Die Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze wird nach dem Bau des Gehweges an die nordöstliche Grenze des Baugebietes durch die Abteilung Straßenbau und Straßenverkehr veranlasst.</p> <p>4.5 Entgegen den Angaben unter Nr. 2 auf Seite 14 „Teil E – Begründung“ des BPlans handelt es sich bei der überplanten Ackerfläche nicht um eine ungenutzte Ackerfläche. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme befand</p>	<p>leisten könnte hier ein Parkverbot oder Feuerwehrzufahrt ausgewiesen werden. Die verkehrsrechtlichen Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird darauf eingegangen. Die Schleppkurve für ein dreiachsiges Müllfahrzeug wurde in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
--	--	---	--

		<p>sich auf Flurstück Nr. 1008 ein gut entwickelter Weizenbestand, so dass dieses Flurstück, nach unserer Auffassung, als Fläche in der landwirtschaftlichen Produktion zu betrachten ist.</p> <p>4.6 Das Baugebiet liegt innerhalb des Weiteren Zustrombereich des geplanten Quellenschutzgebietes für die Bad Teinacher Heilquellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--	--	--

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Karlsruhe, den 19.07.2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten