

Landratsamt Enzkreis, Postfach 10 10 80, 75110 Pforzheim

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

AMT FÜR BAURECHT, NATURSCHUTZ UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

Frau Jelitko
Zimmer-Nr.: Ö 131
Telefon: 07231 308-9226
Telefax: 07231 308-9652
E-Mail: Rose.Jelitko@enzkreis.de

Ihr Schreiben 28.04.2023

AZ.: 21-Jel
07.06.2023

Gemeinde Kämpfelbach / B-Plan 'Bell': Beteiligung nach § 4(2) BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:

Baurecht:

(1) In Teil A Ziffer 2 letzter Absatz lautet die Regelung:

"Außenwände von Staffelfgeschossen müssen an der Talseite mindestens 3,00 m gegenüber der Fassade darunterliegender Geschosse und an allen anderen Seiten außer bei Grenzbebauung mindestens 0.30 m zur."

Der Satz ist unseres Erachtens nicht vollständig und wäre daher noch zu ergänzen.

(2) In Teil A Ziffer 6 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen geregelt:

"In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. In Doppelhäusern sind maximal 1 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist darüber hinaus eine zusätzliche Einliegerwohnung bis max. 48 m² Wohnfläche zulässig."

Zur Klarstellung und um Missverständnisse zu vermeiden: Bedeutet dies, dass in Einzelhäusern dann insgesamt 3 Wohneinheiten zulässig wären? (also zwei "normale" + 1x 48 qm)

(3) In Teil B Ziffer 1 werden die zulässigen Dachformen festgelegt.

Im Hinblick auf die dortige Regelung sind Walm- und Zeldächer insofern nicht möglich.

(4) Die Regelung unter Teil B Ziffer 3 der Fassadenbegrünung halten wir in der Praxis nicht für kontrollierbar und umsetzbar. Wir empfehlen stattdessen - im Hinblick auf ökologische Aspekte - eine zwingende Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern, sowohl für Haupt- als auch Nebengebäude und Garagen.

Vorteile:

- Schutz der Dachabdichtung und **Verlängerung der Lebensdauer**: ein mechanischer Schutz wird hergestellt und die UV-Strahlung absorbiert;
- **Jährliche Kostenersparnis** bei der gesplitteten Abwassergebühr;
- **Wasserrückhaltung**: Bei einem begrüntem Dach wird mehr als die Hälfte des jährlichen

Niederschlags verdunstet; dies entlastet die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen;

- **Verbesserung des Gemeindeklimas:** Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Der Aufheizung der Gemeinde - durch die zahlreichen versiegelten Flächen - wird entgegengewirkt;
- Schaffung Ersatzhabitat: Es kann neuer Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten – beispielsweise **Vögel und Schmetterlinge** – geschaffen werden;
- **Optische Attraktivität;**

(5) Die Regelung unter Teil B Ziffer 8 im Hinblick auf die genannte Höhe von 1,00 m halten wir nicht für praxisgerecht und empfehlen ein höheres Maß. Ebenfalls empfehlen wir keine Regelungen von Einfriedigungen oder Sichtschutzblenden zu Nachbargrundstücken zu regeln. Dies sollte im Hinblick auf eine Verschlinkung von Regelwerken ausschließlich Gegenstand der des privaten Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sein.

(6) Ebenfalls empfehlen wir keine Regelungen von Stützmauern/Aufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen zu regeln. Dies sollte im Hinblick auf eine Verschlinkung von Regelwerken ausschließlich Gegenstand der des privaten Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sein.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Naturschutz:

Für die Stellungnahme wurden folgende Unterlagen zugrunde gelegt: zeichnerischer Teil (Schöffler.stadtplaner.architekten, Entwurf-Fassung vom 17.04.2023), Textteil zum BPlan (Entwurf-Fassung vom 17.04.2023) sowie die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Stand 01.06.2022, Büro Bioplan) und der Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Eingriff- Ausgleichts-Bilanzierung (Stand 22.06.2022, Büro Bioplan).

Schutzgebiete wie Natura 2000, NSG, LSG, und ND sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet besteht größtenteils aus Grünland, das vereinzelt mit (Obst-)Gehölzen bestockt ist.

Das Grünland ist artenreich und entspricht überwiegend dem FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT) 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ mit einem Flächenanteil von 17.700 m². Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18.08.2021 wurden mit dem In Kraft treten zum 1. März 2022 die „Mageren Flachlandmähwiesen“ (FFH-LRT 6510) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG aufgenommen.

Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Nach § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der erforderliche Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG liegt der Unteren Naturschutzbehörde vor und befindet sich in Bearbeitung. Die daraus resultierende Entscheidung ist Teil des BBP, sodass der Satzungsbeschluss erst nach Vorliegen dieser Entscheidung erfolgen kann. Die Bewertung bzw. Prüfung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV-der FFH-Richtlinie ist innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) nicht ausreichend ausgearbeitet. Ein Vorkommen der beiden Maculinea Phengaris-Arten ist nicht rundweg auszuschließen. Hierzu wurde in der näheren Untersuchung kein weiterer Bezug genommen.

Die generelle Bedeutung von Grünland, im Besonderen der FFH-Mähwiesen, für den Naturhaushalt ist hoch und trägt zur Erhaltung der Biodiversität bei. Bestandteile der Bewertung des Grünlandbestandes sind zudem seine Relevanz für den Artenschutz im Zusammenhang mit der vorliegenden Artenausstattung der Pflanzenwelt.

Der FFH-Mähwiesenbestand im Plangebiet muss demnach im Hinblick auf seine Bedeutung bewertet werden. Daher muss eine tiefergehende Ausarbeitung zur Wertigkeit des Bestandes erfolgen. Diese Ausarbeitung ist sowohl im Umweltbericht und im Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu ergänzen.

Bei einer evtl. gegebenen Betroffenheit muss die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der o.g. relevanten Arten gesichert sein. D.h. ggf. sind hierfür CEF-Maßnahmen zu formulieren/erbringen.

Der Ausgleich der Mageren Flachland-Mähwiesen soll auf insgesamt 18.740 m² (Maßnahmen E 1.1 und E 1.2) sowohl auf gemeindeeigenen und dinglich gesicherten Flächen erfolgen. Hierbei muss bei der Umsetzung eine größen-, art- und wertgleiche Wiederherstellung (1:1) erzielt werden.

Bei der geplanten Maßnahmenfläche E 1.1 handelt es sich bei den Flurstücken 7697, 7698, 7700, 7705, 7707, 7711 und 7712 um gemeindeeigene Flächen. Die Flurstücke 7700/1 – 7704, 7706, 7708 und 7710 sollen dinglich gesichert werden (siehe Kap. 3.7.2.1 im Umweltbericht). Insgesamt umfasst die Maßnahmenfläche eine Größe von ca. 16.540 m² auf Gemarkung Ersingen.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme hat entsprechend den gesetzlichen Anforderungen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu erfolgen. **Zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit hat eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu erfolgen.** Der Eigentümer der Fläche ist auf Grundlage der vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, den Zugang zur Fläche zu erlauben sowie die zur Durchführung und Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Pflegemaßnahmen usw. zu ermöglichen. Zur Sicherheit muss dieses Recht der Gemeinde (oder den von ihr Beauftragten) dinglich gesichert werden. Damit wird erreicht, dass die Ausgleichsfläche und Maßnahmen gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG gesichert werden.

Die geplante Maßnahmenfläche E.1.2 umfasst mit etwa 2.200 m² Grünland auf den gemeindeeigenen Flurstücken 1335 und 1337, Gemarkung Bilfingen.

Im Süden befindet sich außerdem das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 170172361224 „Feldgehölz im Gewann Bell westlich Bilfingen“. Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes muss das gesamte Biotop auf einer Fläche von 1.861 m² beseitigt werden.

Die formulierten Ausgleichsmaßnahmen E 3.1 – E 3.3 des Umweltberichts (siehe Kap. 3.7.4, 3.7.5, 3.7.6) beinhalten die Anlage von Feldgehölzen mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Ausgleich für das innerhalb des Plangebietes entfallende Biotop Nr. 170172361224. Um ökologisch hochwertige Gehölzbestände zu schaffen, ist ein gewisser Entwicklungszeitraum notwendig, daher wird beim geplanten Ausgleich ein Timelag-Zuschlag von 100 % zugrunde gelegt. Der Ausgleich findet auf gemeindeeigenen Flächen statt.

Im Gehölzsaum des Biotops wurden wenige Exemplare der Breitblättrigen Stendelwurz festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine besonders geschützte Art nach den BNatSchG. Eine entsprechende CEF-Maßnahme ist im Umweltbericht auszuarbeiten bzw. zu formulieren.

Zum Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor. Relevante Tiergruppen im Plangebiet sind nach Abschichtung: Brutvögel, Holzkäfer, Reptilien und Fledermäuse. Die in Kap. 1.6.1.1 des Umweltberichts aufgezeigten Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen und die vorgezogenen CEF-Maßnahmen (E 3.1, E 4.1, E 4.2, E 4.3, E 4.4, E 1.2 und E 2) sind zwingend umzusetzen.

Die Empfehlung zum Ersatzhabitat für die Sumpfschrecke wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet.

Nachfolgend fehlen Angaben im Hinblick auf die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme und der Maßnahmenfläche. Flächen für den Ausgleich müssen im Eigentum der Gemeinde stehen. Konkrete Maßnahmenbeschreibung bitte noch vorlegen bzw. im Umweltbericht nacharbeiten: Wo wird welcher Nistkasten / Fledermauskasten aufgehängt (siehe Kap. 1.6.1.1 des Umweltberichts):

- Der Verlust von potenziell als Fledermausquartier geeigneter Baumhöhlen ist durch das Aufhängen von **5 Fledermauskästen** (z.B. Schwegler 1 FF oder ähnlich) im näheren Bereich auszugleichen, um ein wirksames alternatives Quartierangebot zu realisieren.
- **16 Nistkästen** für Kohl- und Blaumeise (z. B. Schwegler Großraum-Nisthöhle 2GR oval oder Dreiloch, Nisthöhle 45 mm 3SV)
- **8 Nistkästen** für Stare (z.B. Schwegler Nisthöhle 45 mm 3SV)

Des Weiteren fehlt im Umweltbericht die Ausarbeitung eines Monitoring-Konzepts der formulierten Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, dies ist der UNB ebenfalls nachzureichen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bestand an Streuobstbäumen. Eine Prüfung ob es sich hierbei um einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand nach § 33a NatSchG handelt, konnte dem vorliegenden Umweltbericht nicht entnommen werden. Diese Prüfung muss ebenfalls nachträglich erfolgen und im Umweltbericht ergänzt werden.

Durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Biotopverbundsuchräumen, wird der Biotopverbund gestärkt.

Zu den bereits formulierten Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken und werden unsererseits unterstützt.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst nach Vorlage der noch fehlenden Unterlagen bzw. Nacharbeitung vorgenommen werden.

Hinweise (wurden bereits im Textteil zum BBP berücksichtigt):

- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. nach Besatzkontrolle zulässig.
- Auf die Bestimmungen des § 21 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.
- Vogelschlag: Bei Neubauten soll durch entsprechende Gestaltung der Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten vermieden werden.
- Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß in Leuchtdauer und Lichtmenge zu beschränken. Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sollen energiesparende, streulichtarme, insektenverträgliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Umweltamt:**Immissionsschutz:**

Die vorgelegten Planunterlagen wurden unter anderem um die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bell“ des Ingenieurbüros Köhler + Leutwein, Dezember 2020, ergänzt. Die Ergebnisse dieser wurden aus Sicht des Immissionsschutzes plausibel und in angemessener Weise in Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründungen im Bebauungsplanentwurf umgesetzt (vgl. Teil A Nr.11, Teil D Nr.11.11).

Im jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren hat der Bauherr die Vorgaben zur Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 07/2016) einzuhalten. Die Fenster der Plangebäude sind entsprechend der ermittelten Schallschutzklasse (in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße sowie dem festgesetzten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 und VDI-RL 2719 Tabelle 2) auszuführen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Lüftungsanlagen mit geringen Eigengeräuschen vorzusehen.

Zum Glockengeläut der Dreieinigkeitskirche wurde durch Rückfrage beim Gutachterbüro Köhler + Leutwein (Telefonat am 10.05.2023) abgeklärt, dass einzig liturgisches Glockengeläut, d.h. auch kein Stundenschlag – insbesondere in der Nacht stattfindet. Folglich stellt das Glockengeläut keine nach TA Lärm zu beurteilende Quelle dar.

Abwasser- und Oberflächengewässer:

Aus fachtechnischer Sicht nehmen wir zu den Festsetzungen und Vorschriften des Entwurfs zum Textteil des BBPs „Bell“ vom 17.04.2023 wie folgt Stellung:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Dacheindeckung werden von Seiten der Fachbereiche Gewässerschutz/ Abwasser befürwortet.

Bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzung **13 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)** wird darauf verwiesen, dass eine Überarbeitung der Abwasserbeseitigung aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet aufgefundenen Regenwasserkanals erfolgen muss.

B. Örtliche Bauvorschriften:

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Schaffung wasserdurchlässiger Oberflächen für Stellplätze und Privatwege sowie der Verpflichtung zur Herstellung von Zisternen werden von Seiten der Fachbereiche Gewässerschutz/ Abwasser befürwortet.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschrift **11 Anlagen für das Niederschlagswasser** wird darauf verwiesen, dass eine Überarbeitung der Abwasserbeseitigung aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet aufgefundenen Regenwasserkanals erfolgen muss.

Nach Rücksprache mit den Weber Ingenieuren (Hr. Horstmann) hat zur Abwasserbeseitigung bzw. Mischwasserrückhaltung eine neue Überrechnung stattzufinden. Der von Süden kommende und östlich am Plangebiet entlang verlaufende Regenwasserkanal (DN250) war dem Umweltamt bislang unbekannt. Nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über

eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (vgl. § 55 WHG). Der RW-Kanal ist hinsichtlich der angeschlossenen Außengebietsflächen, seiner verbleibenden Kapazitäten sowie seinem weiteren Verlauf zu prüfen. Es sind möglichst viele Flächen an diesen RW-Kanal anzuschließen, hierbei ist ebenfalls die Möglichkeit der Schaffung einer Rückhaltung im Trennsystem zu prüfen. Ggf. kann so der dem AKP zugrundeliegende Befestigungsgrad eingehalten und auf eine Rückhaltung im Mischsystem verzichtet werden.

Sollte nach Prüfung ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation technisch und wirtschaftlich nicht möglich sein, so kann der Schaffung einer zentralen Mischwasserrückhaltung zugestimmt werden.

Bei Herstellung einer Mischwasserrückhaltung und -drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss kann bei Überschreitung des dem AKP zugrundeliegenden Befestigungsgrads aus Sicht des Umweltamts auf eine Überrechnung der Regenwasserentlastungsanlagen verzichtet werden.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und der immer stärker zu berücksichtigenden Thematik Starkregenrisikomanagement (SRRM) sollte eine Analyse bezüglich der Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das neue Baugebiet sowie die bestehende Bebauung unterhalb erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Kämpfelbach Teil der kommunalen Zusammenarbeit des Regionalverbands Nordschwarzwald, hinsichtlich des Starkregenrisikomanagements, ist. Im Rahmen der Starkregenuntersuchung erlangte Erkenntnisse sollten in die Entwicklung des Baugebiets einzufließen, beachtet und berücksichtigt zu werden.

Grundwasser- und Bodenschutz:

Die Umweltbelange werden entsprechend des Umweltberichts und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Büro Bioplan, Heidelberg vom 22.06.2022) berücksichtigt und entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Das Planungsgebiet umfasst eine etwa 3,75 ha große Fläche am südwestlichen Ortsrand von Kämpfelbach, Ortsteil Bilfingen. Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Umweltbericht kommt auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu dem Schluss, dass durch die geplanten Maßnahmen ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht. Durch die Planung werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit mittleren bis hohen Bodenfunktionen beansprucht. Die überschlägige Prüfung ergibt, dass für das Schutzgut Boden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben sind bau- und anlagebedingte Gefährdungen des Grundwassers möglich, betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Verluste und Beeinträchtigungen durch die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Aus der Bilanzierung des Schutzguts Boden ergibt sich darüber hinaus ein Ausgleichsdefizit an Wertpunkten nach Ökokonto-Verordnung (ÖKVO), das schutzgutübergreifend (Pflanzen und Tiere) durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.

Hinweise:

- Wir weisen darauf hin, dass mit der Novellierung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG § 2 Absatz 3) bei Einwirkungen auf den natürlichen Boden (insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen) für Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (bei mehr als 0,5 ha) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen ist und (bei mehr als 1,0 ha) dessen Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert werden kann.
Je nach Umfang der Erschließungsmaßnahmen kann auf eine entsprechend große Fläche eingewirkt werden, sodass schon im Zuge des BBP-Verfahrens ggf. ein BSK zu erarbeiten und dessen Umsetzung durch eine BBB zu überwachen ist.
- Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden BSK und BBB auch empfohlen, wenn die Fläche, auf die eingewirkt werden, kleiner sein sollte, um die Auswirkungen auf den Boden auf ein Minimum zu reduzieren.
- Hinweise zur fachtechnischen Ausführung und Ausgestaltung von BSK und BBB finden Sie insbesondere in dem Regelwerk der DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sowie in der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO) und dem BVB-Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung BBB - Leitfaden für die Praxis".

Landwirtschaftsamt:

das Plangebiet umfasst ca. 3,8 ha und grenzt nördlich an die Wohnbebauung der Kirchgrundstraße und reicht östlich bis an die Ebbstraße.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Dauergrünland und im mittleren Bereich als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befinden sich Streuobstbäume auf dem Grünland. Die Flurstücke werden von vier Landwirten bewirtschaftet. Einer dieser Landwirte verliert ca. 1,7 ha Fläche, wofür unbedingt ein Ausgleich von der Gemeinde gefunden werden sollte, da eine solche Größe nicht mehr von untergeordneter Bedeutung für den Betrieb ist. Ein weiterer Landwirt verliert 0,5 ha Fläche.

Laut Digitaler Flurbilanz zählt das Plangebiet als Vorrangfläche II (Flächenbilanzkarte), d.h. es handelt sich um überwiegend landbauwürdige, mittlere Böden, die für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Umsetzung der Planung gut nutzbare, für die Landwirtschaft wertvolle Böden unwiederbringlich verloren gehen. Mit den Landwirten sollte Kontakt aufgenommen werden, um für Ausgleich für den Flächenverlust zu sorgen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken, da agrarstrukturelle Belange betroffen sind.

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Es sind dafür die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach § 15 Abs. 6 BNatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist. Gerne unterstützen wir bei der Suche von Flurstücken und der Entscheidung von Maßnahmen.

Nachhaltige Mobilität:

Es bestehen keine Bedenken.

Straßenverkehrs- und Ordnungsamt:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.11.2019.

Zusätzlich möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Erfahrungsgemäß kommt es im unmittelbaren Umfeld von Mehrfamilienhäusern vermehrt zu Beschwerden aus der Nachbarschaft, weil sich der Parkdruck durch die Bewohner des Mehrfamilienhauses und deren Besucher erhöht. Es ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Privatgelände geschaffen werden, um den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum so gering als möglich zu halten.

Verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO, z.B. Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches, Ausweisung als Geh- und Radweg, obliegen der Verkehrsbehörde und können nicht aus einem Bebauungsplan abgeleitet werden.

Es sind Verbindungswege (laut Bebauungsplan als G+R bezeichnet) im Bebauungsplan eingezeichnet, die unmittelbar in die Fahrbahn einmünden. Wir bitten an diesen Einmündungsbereichen darauf zu achten, dass die Sicht auf Fußgänger und Radfahrer, welche die Fahrbahn queren möchten, nicht durch Gegenstände, Bepflanzung oder sonstige Hindernisse verdeckt wird. Oftmals kann die Querungsstelle durch bauliche Maßnahmen hervorgehoben werden, z.B. durch die Installation einer Gehwegkancel, Einengung der Fahrbahn oder Ähnliches.

Es wird eine Trennung der Verkehrsarten empfohlen (Fahrbahn/Gehweg). Hierdurch kann ein hohes Maß an Verkehrssicherheit erreicht werden.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird der Verbindungsweg durch eine Staffeln an die Planstraße A verbunden. Diese ist mit dem Fahrrad nicht passierbar.

Der Zugangsbereich des Spielplatzes ist mit geeigneten Mitteln abzusichern, um die Verkehrssicherheit am Spielplatzzugang zu erhöhen. Hierbei müssen die Sichtverhältnisse auf Kinder gewährleistet werden.

Breitband:

Gegen die vorgenannten Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen.

Es wird jedoch empfohlen, bei der Erschließung die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen frühzeitig abzustimmen. Sofern keine privatwirtschaftliche Erschließung erfolgt, kann ggf. eine kommunale Verlegung geprüft werden. Wir bitten hierzu dann um rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband Breitbandversorgung im Enzkreis.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Vermessung und Flurneuordnung:

Es bestehen keine Bedenken.

Landratsamt Enzkreis

21-Jel

Mit freundlichen Grüßen

Rose Jelitko



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Enzkreis
Gerhard Walter
Schützinger Straße 16
75433 Maulbronn

Maulbronn, den 07.06.2023

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

kies@planer-ka.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Schoeffler.stadtplaner.architekten
v. 26.04.2023
kies@planer-karlsruhe.de

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail

07043 / 7873
LNV-AK-Enzkreis@lnv-bw.de

Bebauungsplan "Bell", Gemeinde Kämpfelbach

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die erneute Beteiligung am Bebauungsplan „Bell“ bedanken wir uns sehr herzlich.

Zu diesem Planentwurf möchte der LNV-Arbeitskreis Pforzheim/Enzkreis für den Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) ergänzend zu unserem Schreiben vom 20.12.2019 folgende Stellungnahme abgeben:

Zu hoher Flächenverbrauch

Generell ist Flächenverbrauch ein schleichendes Phänomen. Bürger und selbst politische Entscheidungsträger nehmen es kaum wahr. Daher mangelt es weithin am notwendigen Problembewusstsein. Die jeweils hinzukommende Flächeninanspruchnahme wird weiter bagatellisiert, da sie sich im Verhältnis zur unbebauten Gesamtfläche der Gemeinde immer leicht als unerheblich darstellen lässt. Wie dem Textteil des Entwurfs zu entnehmen ist, wird diesem Aspekt leider nicht die gewünschte Aufmerksamkeit gewidmet.

Wir fordern hier ein deutlich ambitionierteres Vorgehen zur notwendigen Eindämmung des Flächenverbrauchs. Hierzu gehören z.B. aufklärende Gespräche mit den Besitzern und letztendlich auch eine Bauverpflichtung von bebaubaren Flächen innerhalb von 5 Jahren. Dies halten wir in der heutigen Zeit für dringend geboten und auch für politisch vertretbar.

Zudem ist gemäß Koalitionsvertrag des Landes Baden-Württemberg (2021) zur Eindämmung des Flächenverbrauchs max. 2,5 Hektar pro Tag (ca. 912 Hektar pro Jahr) und bis 2035 eine Netto-Null vorgegeben. In Summe ergibt sich für das Land noch ein möglicher Flächenverbrauch von ca. 9000 Hektar (siehe Vortrag Andrea Lindlohr, Staatssekretärin im Ministerium für

Landesentwicklung und Wohnen am 03.12.2022, LNV-Zukunftsforum Naturschutz). Auf die Gemeinde Kämpfelbach heruntergerechnet ergibt sich bis 2035 für alle neue Bauflächen noch ein maximaler Flächenverbrauch von wenigen Hektaren.

Die begonnene Kampagne zum hohen Flächenverbrauch, an der sich 16 Vereine in Baden-Württemberg beteiligen, gibt hierzu weitere Informationen (s. www.laendle-leben-lassen.de).

Unvollständige Unterlagen im Hinblick auf die beantragte Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG

Die LUBW hat im Jahr 2020 im geplanten BP-Gebiet Bell einen Anteil von ca. 50% an artenreichen FFH-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510 nach der FFH-Richtlinie) kartiert. Außerdem sind Streuobstwiesen und Gehölze sowie im südlichen Teil ein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen.

Eine **Alternativen-Prüfung** hinsichtlich Vermeidung/ Minimierung aus naturschutzrechtlicher Sicht wurde hier im Verfahren nicht vorgelegt, weshalb aus unserer Sicht im geplanten Ausnahmeverfahren aus formalen Gründen keine Befreiung erteilt werden kann.

Zu den Flächen für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen, dass eine Aufwertung bestehender (nährstoffreicher) Grünlandflächen durch eine einmalige Schlitzansaat mit Anpassung der Bewirtschaftung und ohne weitere Kontrolle (Monitoring) u.E. nicht ausreichend ist.

Nach unserer Erfahrung ist die Etablierung von (neuen) Pflanzen in einem gewachsenen, von Gräsern und Nährstoffzeigern dominierten Grünland mit dem beschriebenen Vorgehen kurzfristig wenig erfolgreich. Bisher gibt es noch kaum Nachweise darüber, dass die Neuanlage der Mähwiesen LRT 6510 überhaupt funktioniert.

Wir gehen daher nicht davon aus, dass eine Entwicklung zu einer FFH-Mähwiese innerhalb der nächsten 5 Jahre möglich ist. Das bedeutet, mit der geplanten Bebauung erfolgt ein kompletter Funktionsverlust, der erstmal nicht kompensiert werden kann.

Die erheblich beeinträchtigten Biotope FFH-Mähwiesen können u.E. somit nicht wiederhergestellt werden, weshalb die Bebauung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 S 2 Nr. 1 BNatSchG und damit einer Alternativen-Prüfung bedarf. Dies auch vor dem Hintergrund, dass gerade eine Klage der EU-Kommission gegen Deutschland vor dem Gerichtshof der Europäischen Union wegen den nicht ausreichend geschützten blütenreichen FFH-Mähwiesen anhängig ist.

Eine Alternativen-Prüfung hinsichtlich Vermeidung/ Minimierung aus naturschutzrechtlicher Sicht wurde hier nicht vorgelegt, weshalb auch aus formalen Gründen keine Befreiung erteilt werden könnte.

Nachfolgend ein Auszug des NABU Rheinland-Pfalz zur weiteren Begründung:

Zur Begründung der neuen Alternativen-Prüfung gemäß § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1: Die am 01. März 2010 in Kraft getretene Änderung des Wortlautes dieser Norm von „erfordern“ in „notwendig ist“ führt zu einer beabsichtigten teilweisen Angleichung der Regelung über die Befreiung von Verboten (§ 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG) an die Regelung über die ausnahmsweise Zulassung oder Durchführung von Projekten in Natura-200-Gebieten trotz zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen laut FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG). Beide Regelungen unterscheidet jetzt nur noch, dass für eine Befreiung bei einem gesetzlich geschützten Biotop lediglich „Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ vorliegen müssen, während bei einem Natura-2000-Gebiet sogar „zwingende“ Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ bestehen müssen.¹⁹ Der gleiche Wortlaut bedeutet, dass § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG die gleichen Anforderungen stellt wie § 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG – reduziert um das Erfordernis „zwingende“ Gründe. Durch die Übernahme der Formulierung „aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses ... notwendig ist“ aus dem FFH-Recht in die Befreiungsregelung hat das Gesetz die mit dieser Formulierung verbundenen Anforderungen aus dem FFH-Recht in die Befreiungsregelung übernommen. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG enthält daher parallel zu § 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG die sich dort aus der Teilformulierung „aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses ... notwendig sind“ ergebenden Anforderungen, nicht jedoch die Anforderungen, die sich im FFH-Recht daraus ergeben, dass diese Gründe auch „zwingend“ sein müssen. Aus dem Passus „überwiegende öffentliche Interessen“ wird im FFH-Recht gefolgert, dass dieses öffentliche Interesse (etwa: Fernverkehr oder ausreichend bezahlbarer Raum für Wohnbebauung) hinreichend klar die zu erwartenden Gebietsbeeinträchtigungen überwiegt. „Um diese feststellen zu können, müssen im jeweiligen Einzelfall alle relevanten Interessen ermittelt, gewichtet und gegeneinander abgewogen werden. Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob es weniger schädliche Alternativen gibt.“²⁰

Neues zum gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG)

Von Andreas Lukas, stellv. Vorsitzender NABU Rheinland-Pfalz

- urheberrechtlich geschütztes Material -

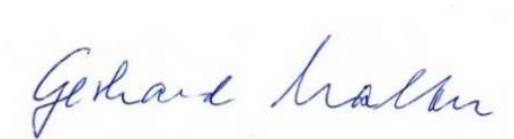
Quelle:

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Bebauung, also zur Wohnraumschaffung, kann hier u.E. nicht geltend gemacht werden, da im Bebauungsplan zu (viele) Einfamilienhäuser und nur wenige Mehrfamilienhäuser enthalten sind. Außerdem wird mit der hier vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 weiterhin zu wenige verdichtet gebaut, mit der zur Verfügung stehenden Fläche wird also nicht sparsam umgegangen.

Geplante Grünstruktur

Aufgrund der von Südwest nach Nordost verlaufenden privaten Grünstruktur A3 ist aufgrund des Schattenwurfs auf das jeweils nordwestlich angrenzende Grundstück nicht mit wirklich klimawirksamer Begrünung durch Bäume und Sträucher zu rechnen, eher mit „sonstiger Bepflanzung“. Der Bewuchs wird sich im Hinblick auf die Nachbarschaft bzw. deren Beeinträchtigung u.E. eher auf Sichtschutz und Abgrenzung beschränken. Die Umsetzung der für das Allgemeinwohl erforderlichen Durchgrünung bleibt somit den Eigentümern und der Erfolgskontrolle durch die Gemeinde, der Baubehörde und mitunter den Nachbarn überlassen.


Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Walter
Sprecher LNV-AK Pforzheim/Enzkreis

Ortsverband Bündnis 90/ Die Grünen im Kämpfelbachtal und Eisingen
Christine Fischer
Bahnhofstr. 5
75236 Kämpfelbach-Ersingen

12. Juni 2023

Eingang 12/6/23


Ⓢ Bauamt
-> J.U.

An Herrn
Bürgermeister Thomas Maag
Kelterstr.1
75236 Kämpfelbach-Ersingen

Stellungnahme zum Bebauungsplan Entwurf „Bell“

Sehr geehrter Herr Maag,

hiermit nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Die knapper werdenden Ressourcen an Bauland, aber auch an Finanzmittel erfordern Konzepte, den bestehenden Wohnraum und die Flächen innerorts effektiv auszunützen und die Freiräume als siedlungsnaher Erholungsbereiche zu erhalten.

1. Die Begründung des B-Plans zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion halten wir mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten in Bilfingen (unlängst abgeschlossen) und aktuell in Ersingen für ausreichend.
2. In beiden Ortsteilen ist nachweislich und bedauerlicherweise ein hoher Leerstand zu verzeichnen. Hier gibt es genügend Wohnraum für viele Menschen in leerstehenden Wohnungen und Häusern im Bestand. Priorität müssten Sanierung, Verdichtung und Lückenschluss und nicht Ausweitung im Außenbereich haben. Hier werden zukünftigen Generationen in ihrer Gestaltung eingeschränkt, denn Boden ist nicht vermehrbar und die Entwicklungsmöglichkeiten in Kämpfelbach sind schon jetzt sehr begrenzt.
3. 37 öffentliche Stellplätze sollen zusätzlich und auf Kosten der Gemeinde erstellt werden. Diese binden nicht nur beachtliche Finanzmittel, sondern auch große Flächen, die für die Begrünung, Platz für Menschen, für Fahrräder und nicht für Autos, genutzt werden sollen. Denkt man an Carsharing, reichen 4 zusätzliche Stellplätze aus. Gerne werden dafür übrigens auch Stellplätze von Privatpersonen zur Verfügung gestellt.
Entsprechend einer Internetrecherche belaufen sich die Herstellungskosten je Stellplatz zwischen 8-10 TSD Euro, also zwischen 296 TSD Euro bis 370 TSD Euro. Die jährliche Unterhaltung, die Betriebskosten zwischen 60 Euro bis 300 Euro je Stellplatz, rund 4 TSD Euro.
4. Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein mit den Angaben des Bebauungsplanvorentwurf vom 3.6.2020 berechnet. „Zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastungen wurde von einer Gesamtzahl von 69 bis 86 Wohneinheiten ausgegangen.“ Das geplante Gebiet wurde anschließend erweitert. Tatsächlich rechnet man

jetzt mit 103 Wohneinheiten. Dieses vorgelegte Verkehrsrechtliche Gutachten wurde mit inzwischen falschen Annahmen erstellt.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf Verkehrszahlen aus dem Jahre 2019, die hilfswise herangezogen wurden, da in der Zeit der Pandemie viele Menschen zu Hause arbeiteten und mehr Zeit zu Hause verbrachten.

Hinzu kommt, dass die Zulassungszahlen bundesweit und auch im Enzkreis zwischenzeitlich stark gestiegen sind.

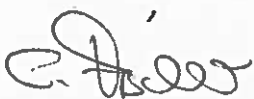
All diese zu Grunde gelegten Parameter des Verkehrsrechtlichen Gutachtens sind veraltet.

Wir bezweifeln deshalb die Aussagekraft des Gutachtens und bitten darum, ein aktualisiertes Gutachten zu beauftragen und dem Gemeinderat vorzulegen, damit der Beschluss auf einer aktuellen, objektiven Faktenlage erfolgen kann.

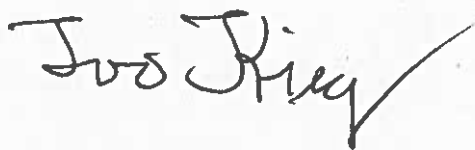
5. Mischsysteme baut man heute nicht mehr. Man versucht das Regenwasser nicht mehr abzuleiten, sondern man schaut, dass es im Gebiet verbleibt (Schwammstädte: Hier wird versucht, dass das Regenwasser auf der Verkehrsfläche verbleibt.)
Beim Trennsystem kann die Abwasserreinigung gründlicher und kostengünstiger erfolgen, da der Kanal kleiner dimensioniert werden kann. Außerdem wird die Kläranlage nicht über die Maßen in Anspruch genommen. Auch dies bitten wir erneut zu bedenken und den aktuellen Entwicklungen anzupassen.
6. Verbot von Erdölheizungen und Gasheizungen laut B-Plan. Das ist richtig und wird ziemlich sicher bald Bundesgesetz.
Nicht berücksichtigt wurde eine zentrale Energieversorgung. Wir empfehlen eine umweltverträgliche Alternative zur Wärmepumpe in jedem Haus.
Eine zentrale Energieversorgung bietet vielfältige Optionen für die ökologische Wärmewende. Ein Fernwärmenetz gespeist aus umweltverträglichen, erneuerbaren Energien, mit der Option auch die umliegenden Haushalte anzuschließen. Das Land fördert den Ausbau der Netze.
7. Klimaschutz und Klimaanpassung sind laut B-Plan möglich, aber nicht vorgeschrieben, sondern abhängig vom privatem Engagement der Eigentümer:innen. Das finden wir sehr schade! Der Gemeinde ist es also egal! Es gibt keinerlei Anforderungen, über die gesetzlichen Vorgaben hinaus – und keinerlei Anreize für Klimaschutz und Klimaanpassung im geplanten Neubaugebiet „Bell“ in Kämpfelbach.
8. Im artenrechtlichen Gutachten wurde empfohlen auf großflächige Glasflächen aufgrund des Vogelschutzes zu verzichten. Leider wurde diese Anregung im B-Plan nicht aufgegriffen.

Für den Vorstand des Ortsverbandes Bündnis 90/Die Grünen im Kämpfelbachtal und Eisingen

Christine Fischer



Ivo Krieg



██████████ &
██████████
██████████
75236 Kämpfelbach

► **Rathaus Kämpfelbach**
Ortsteil Bilfingen

Hauptstraße 11
75236 Kämpfelbach

25.05.2023

Einspruch zum Bebauungsplanentwurf „Bell“

Sehr geehrter Damen und Herren,

bezugnehmen auf Ihre öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Bell“ gem. §3 Abs. 2 BauGB möchten wir gegen folgende drei Punkte formal Einspruch einlegen:

Punkt 1: Vorgaben an die Einfriedung mit Hecken

Unser Baugrundstück befindet sich an der westlichen Grenze des Baugebiets. Gemäß dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans werden wir verpflichtet, als Abschluss des Baugebiets eine 4 m breite, blickdichte Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Zusätzlich werden wir, wie viele anderen auch, dazu verpflichtet, Richtung Süden eine 1,5 m breite Hecke zu errichten. In Summe werden wir, wie aktuell geplant, dazu verpflichtet, ca. 115 m² unseres Grundstücks mit vorgeschriebenen Pflanzenarten gegen unseren Willen zu bepflanzen. Diese Fläche, welche zwar zu unserem Grundstück gehört, über welche wir aber nach den Regelungen nicht vollständig frei verfügen können, hat gemäß Kostenschätzung von 2021 einen Gegenwert von 38.830 €. Hinzu kommen die gestiegenen Erschießungskosten (angekündigt wurde von der Weber-Consulting Beratungs GmbH ca. + 50 %, was letztendlich einem Gegenwert von 46.700 € entspräche) und die Kosten für eine aufwendige Bepflanzung. Hinzu kommen hohe Instandhaltungskosten und ein hoher Instandhaltungsaufwand. Wir gießen auch aktuell aus Überzeugung nicht den Garten und gehen davon aus, dass wir in Deutschland zukünftig im Zuge von Wasserknappheit im Sommer nicht gießen dürfen. Immerhin gehört Deutschland bekanntlich weltweit zu den Ländern mit dem höchsten Wasserverlust. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde kein Grundwasser gefunden, wodurch im Sommer mit kostbarem Trinkwasser gegossen werden muss (wir beabsichtigen primär die sanitären Anlagen mit Regenwasser zu betreiben, wodurch die vorgeschriebene Zisterne diesen Bedarf nicht decken wird). Die Sinnhaftigkeit einer 4 m breiten Hecke Richtung Westen, sowie einer 2x 1,5 m breiten Hecke zum südlichen Nachbarn erschließt sich uns nicht. Dies wird u.a. mit Nistgebieten von Vögeln begründet, welche vermutlich in den nahegelegenen Sträuchern und Wäldern ein ruhigeres Brutgebiet finden werden, als in einer Hecke im Wohngebiet. Wir möchten Sie bitten, diese Vorgabe zu überdenken. Die Begrünung einer derart großen Fläche mit Hecken ist kostspielig, sowohl in der Investition als auch im Unterhalt sowie sehr pflegeintensiv.

Punkt 2: Ungleichberechtigung zwischen 1,5 m breiten und 4 m breiten Hecken

Unser zweiter Punkt betrifft ebenfalls die Vorschriften an die Grundstücksbegrünung. Ungeachtet unseres ersten Punktes möchten wir gegen die Verpflichtung zur Errichtung von 4 m breiten Hecke Richtung Westen und Süden, alleinig durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, Einspruch einlegen. Aus unserer Sicht stellt dies eine Ungleichberechtigung, insbesondere der westlichen, aber auch südlichen Randgrundstücken dar. Auf 5 der 55 Grundstücke (westliche Randgrundstücke) muss eine 1,5 m breite und eine zusätzliche 4 m breite Hecke errichtet werden (Fall A). 5 Grundstücke werden lediglich eine 4 m breite Hecke haben (Fall B, südliche Randgrundstücke). Für alle anderen Grundstücke gilt die Verpflichtung, auf einer Seite des eigenen Grundstücks eine 1,5 m breite Hecke zu pflanzen (Fall C). Fall B hat gegenüber C somit eine um das 2,6-fache breitere Hecke pro laufenden Meter Grundstücksgrenze. Vergleicht man den Fall A mit C, so soll eine zusätzliche Grundstückseite mit einer Hecke, welche um das 2,6-fache die allgemeinen Vorgaben übersteigt, begrünt werden.

Hierdurch resultiert ein deutlich größerer Verlust von Nutzflächen und deutlich höhere Investitions- und Unterhaltskosten, insbesondere für die westlichen Grundstückseigentümer. Sollten Sie unverändert an den allgemeinen Vorgaben an die Heckengestaltung (vgl., Punkt 1) festhalten, bitten wir hiermit in unserem Punkt 2 um einheitliche Vorgaben von 1,5 m breiten Hecken auf der eigenen Grundstücksfläche. Sollten Sie auch hieran festhalten, bitten wir im Sinne der Gleichbehandlung alle zukünftigen Anwohner folgendes zu berücksichtigen:

Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz, dass zusammen mit dem Nachbargrundstück, eine gemeinsame Hecke mit 3 m Breite (Tiefe) geschaffen werden soll. Für ein einheitliches Bild wäre somit eine ebenfalls 3 m breite Hecke im Süden und Westen des Baugebietes plausibel. Dort verläuft ein öffentlicher Weg. Würde man den Grundsatz einer nachbarschaftlich geteilten, 3 m breiten Hecke stringent auf alle Grundstücke anwenden, wäre aus unserer Sicht die Hälfte dieser Hecke durch die Gemeinde zu errichten und zu unterhalten, da diese für den öffentlichen Weg verantwortlich ist. Wir schlagen für eine Gleichberechtigung aller Eigentümer vor, entweder die Grundstücksflächen unverändert zu lassen und die Vorgaben an die Hecken der Baugebietsgrenzen von 4,0 m auf 1,5 m zu reduzieren oder alternativ einen Kauf von einem 1,5 m breiten Streifen der besagten Randgrundstücke durch die Gemeinde zur gemeinsamen Errichtung einer 2 x 1,5 m breiten Hecke.

Punkt 3. Umzäunung

An unserer westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Weg. Gemäß aktuellem Bebauungsplanentwurf müssen wir, wie bereits mehrfach beschrieben, einen Grünstreifen von 4 m Breite mit einer Hecke begrünen, allerdings ist ein Zaun erst nach 3 m zulässig (vgl. Anlage 2: Kap. 8 „Einfriedung“). Da wir ein Kind und Hunde haben, sowie unseren Besitz auch gegen Einbruch schützen möchten (hier sind wir in Randlage besonders exponiert), ist ein Zaun für uns unumgänglich. Somit sind wir gezwungen, 3 m unseres Gartens, welchen wir aufwendig begrünen und unterhalten müssen, vom restlichen Grundstück abzutrennen. Dadurch haben wir aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans einen beachtlichen Teil unseres Gartens gegen unseren Willen „ausgliedert“. Wir bitten daher darum, den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass wir den Zaun entlang der äußeren Grundstücksgrenze führen dürfen. Auf der anderen Seite des Weges sind weitläufige Wiesen, wodurch aus unserer Sicht nichts gegen einen Zaun entlang der Grundstücksgrenzen spricht.

Wir möchten Sie bitten, unsere Einwände in Ihre weiteren Überlegungen aufzunehmen.

Freundliche Grüße



Internet: www.kaempfelbach.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail oder von Teilen dieser Mail ist nicht gestattet. Herkömmliche E-Mails sind nicht gegen den Zugriff von Dritten geschützt und deshalb ist auch die Vertraulichkeit unter Umständen nicht gewahrt. Wir haften deshalb nicht für die Unversehrtheit von E-Mails nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben und können Ihnen hieraus entstehende Schäden nicht ersetzen.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail or of parts hereof is strictly forbidden. Normal e-mails are not protected against access by third persons and, therefore, their confidentiality may not be assured in certain circumstances. We cannot be responsible for the integrity of emails after they have left our sphere of control. We shall not, therefore, indemnify you for any damages resulting out of these circumstances.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 18. Mai 2023 16:15
An: Gemeinde <gemeinde@kaempfelbach.de>
Cc: [REDACTED] >
Betreff: Stellungnahmen zum Bebauungsplan Bell

Guten Tag,

Ich möchte hiermit zu verschiedenen Punkten des Bebauungsplans Bell Stellungnahmen bzw. Anfragen einreichen:

Zu Teil A 12.3 -

Eingrünung nach Westen und Süden (zur freien Landschaft hin):

Eine Breite von 4m scheint hier um einiges zu groß angesetzt, da eine "4 m breite freiwachsende, geschlossene Hecke" eher als Wildwuchs anzusehen ist, der in dieser Größe nicht möglich ist zu pflegen bzw. in angemessenen Zustand zu erhalten.

Des weiteren soll diese Fläche vollständig von der Grundfläche der Eigentümer abgehen, dies ist ein immenser Einschnitt. Auf einer Länge von z.B. 25m (was in etwa bei vielen Grundstücken der Fall ist) verliert ein Eigentümer somit 100qm, die er nach diesen Vorgaben als unnutzbare Hecke verbrauchen muss.

Angebracht wäre hier, dies entsprechend der Durchgrünung innerhalb der Bebauung, auf maximal 1,5m zu begrenzen. So wäre es einerseits noch möglich von den Eigentümern als Privatpersonen gepflegt zu werden, andererseits wäre der Verlust an Nutzfläche der Grundstücke noch im Rahmen.

Zu Teil B 1 - Dächer und Dachdeckungen:

Die genannten Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach) beinhalten mutmaßlich auch entsprechende Variationen und Abwandlungen davon. Wie z.B. Walmdach, Krüppelwalm.

Dies könnte zur Klärung noch in einem Nebensatz erwähnt werden.

Es ist mit Sicherheit auch im Interesse der Gemeinde, die Dachausrichtung und Form so zu gestalten, um möglichst effizient Solarpanels anzubringen und so auf nachhaltige und erneuerbare Energiequellen zu setzen.

Zu Teil B 8 - Einfriedung:

Die Höhe von 1m (Dies reicht bei einem Erwachsenen nichtmal auf Hüfthöhe.) ist hier, vor allem zu öffentlichen Flächen hin, sehr niedrig gehalten.

Speziell unter den Aspekten Sicherheit und Schutz der Privatsphäre betrifft dies einige der Rand- und Eck Grundstücke.

Besonders zur freien Landschaft hin ist diese niedrige Höhe als Sicherheitsrisiko zu sehen. In Anbetracht der steigenden Einbruchskriminalität in unserer Region, insbesondere in Neubau-Gebieten, sollte es möglich sein sich mit entsprechenden Einfriedungen von ca 2m zur freien Landschaft abzusichern.

Und insbesondere für Grundstücke, die an mehreren Seiten an öffentlichen Raum grenzen, ist dies auch als potenzielle Verletzung der Privatsphäre zu sehen. Da auch an der als "freie Landschaft" bezeichneten Seite ein öffentlicher Weg am Grundstück entlang führt, kann von nahezu jeder Seite ein freier Einblick in die Wohnung erfolgen.

Auch hier sollte es möglich sein mit entsprechenden Einfriedungen von ca 2m zur freien Landschaft bzw. Öffentlichkeit, die Privatsphäre zu schützen.

Könnten sie mir den Eingang und die Berücksichtigung dieser Stellungnahme bitte kurz bestätigen.

Vielen Dank und viele Grüße,

██████████

██████████

Dr. Hansjörg
Melchinger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

RA Dr. Hansjörg Melchinger ■ Eisenlohrstraße 10 ■ 76135 Karlsruhe

Gemeinde Kämpfelbach
z. H. Herrn Bürgermeister Maag
Kelterstraße 1
75236 Kämpfelbach

■ **Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Melchinger**

Eisenlohrstraße 10
76135 Karlsruhe

Telefon 0721 – 91 54 85 80
Telefax 0721 – 91 54 85 85

postfach@ra-melchinger.de
www.ra-melchinger.de

vorab per Telefax: 07231/81088
vorab per E-Mail: buergermeister@kaempfelbach.de

06.06.2023
Az. [REDACTED] 9 HM/ha
(bitte stets angeben)

Bebauungsplan "Bell" im Ortsteil Bilfingen
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Einwendungen Eheleute [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maag,

wir beziehen uns auf unser Stellungnahmeschreiben vom 23.12.2019, mit dem wir für die Eheleute [REDACTED], Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flst.-Nr. [REDACTED], [REDACTED] 75236 Kämpfelbach, bereits Einwendungen gegen das o.g. Bebauungsplanvorhaben erhoben haben.

Im Zuge der derzeit stattfindenden Offenlage der Bebauungsplanentwurfsunterlagen tragen wir für die Eheleute Evers weiterhin folgende

Einwendungen und Bedenken

vor:

Die mit Schriftsatz vom 23.12.2019 erhobenen Einwendungen und Bedenken bleiben in vollem Umfang aufrechterhalten. Dies wird wie folgt ergänzt:

1.

Eine ausreichende Begründung für die nach § 1 Abs. 3 BauGB zwingend notwendige städtebauliche Erforderlichkeit für die Baureifmachung der bislang unbebauten Außenbereichsgrundstücke ist nach wie vor nicht formuliert und im Hinblick auf die Anfor-



derungen nach § 1a Abs. 2 BauGB auch nicht ersichtlich. Auf die Ausführungen in unserem Schriftsatz vom 23.12.2019 unter Ziff. 2 wird verwiesen.

2.

Eine ausreichende Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an die L570/ Hauptstraße auf der anderen Seite der Bahnlinie ist aufgrund der zur Querung der Bahnlinie lediglich vorhandenen sehr engen Bahnunterführungen sowohl an der Kirchgrundstraße als auch an der Ebbstraße in einem ausreichenden Maße nicht möglich. Beide Bahnunterführungen sind eng und unübersichtlich, ein Begegnungsverkehr ist dort nicht möglich.

— Sowohl die verkehrstechnische Untersuchung von Koehler & Leutwein als auch die Bebauungsplanentwurfsbegründung legen zugrunde, dass die Bahnunterführung in der Kirchgrundstraße in absehbarer Zeit (2022 bzw. 2024) erweitert werden würde. Tatsächlich gibt es jedoch bis heute keinen Planfeststellungsbeschluss bzw. keine Plangenehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe bzw. des Eisenbahnbundesamtes über die Erneuerung und Erweiterung der Eisenbahnüberführung Bilfingen an der Kirchgrundstraße, obwohl die diesbezüglichen Planunterlagen bereits im Frühsommer 2020 zur Einsicht auslagen. Eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets ist deshalb bis auf Weiteres nicht gegeben und es derzeit nicht absehbar, ob und wann eine solche gegeben sein könnte.

3.

Das Verkehrsgutachten des Büros Koehler & Leutwein vom 15.01.2021 bezieht sich noch auf einen städtebaulichen Entwurf vom 03.06.2020, der nicht identisch ist mit dem fortgeschriebenen und jetzt in der Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurfsunterlagen vom 17.04.2023.

— Zudem geht das Verkehrsgutachten von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im neuen Baugebiet von lediglich 180 Kfz./24 h Quell- und Zielverkehr aus und legt dabei eine Gesamtzahl von 69 bis 86 Wohneinheiten zugrunde. Ausweislich des Berichts zur Gemeinderatssitzung am 17.04.2023 sollen demgegenüber insgesamt 56 Bauplätze entstehen, davon nutzbar drei für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), 14 für Doppelhäuser und 39 für Einfamilienhäuser. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sind dafür folgende Wohneinheitenbegrenzungen vorgesehen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen): Einzelhäuser max. 2 WE + Einliegerwohnung, Doppelhäuser max. 1 WE + Einliegerwohnung, Mehrfamilienhäuser max. 10 WE je Gebäude, wobei nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

unklar ist, wie viele Mehrfamiliengebäude in den Baufenstern mit der Nutzungsschablone „B“ für Geschosswohnungsbau möglich sind. Dies ergibt insgesamt eine planungsrechtlich zulässige Wohnungsanzahl von 175 Wohneinheiten im Plangebiet.

Es ist zum einen nicht nachvollziehbar, dass dies lediglich zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung aus dem Baugebiet von lediglich 360 Fahrten pro Tag führen soll und zum anderen ist unrealistisch, dass sich daraus eine Verteilung von auf der Kirchgrundstraße lediglich zusätzlich 100 Fahrten und auf der Ebbstraße insgesamt zusätzlich 260 Fahrten ergeben soll. Das ist zum einen erheblich zu niedrig angesetzt. Und zum anderen ist die Bahnunterführung in der Ebbstraße sehr eng und außerdem kurvig und im Bereich der Unterführung sehr unübersichtlich und ein Begegnungsverkehr ist dort nicht möglich; dies wird auch so bleiben, da dort kein Ausbau der Unterführung vorgesehen ist. Aufgrund des demgegenüber geraden Verlaufs der Kirchgrundstraße und im Hinblick auf den geplanten Ausbau der dortigen Bahnunterführung ist stattdessen davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des Zu- und Abfahrtsverkehrs aus dem neuen Baugebiet „Bell“ über die Kirchgrundstraße erfolgen wird.

Der schalltechnischen Untersuchung zu dem Bebauungsplan „Bell“ des Büro Koehler & Leutwein vom 07.12.2020 liegt nach den dortigen Angaben die vorgenannte verkehrstechnische Untersuchung zugrunde. Aufgrund der vorstehend dargelegten Mängel der verkehrstechnischen Untersuchung werden auch in der Verkehrslärmprognose für den Planfall die Mehrverkehre aus dem Neubaugebiet in der Kirchgrundstraße tagsüber und nachts nicht zutreffend abgebildet und die entstehende Verkehrslärmbelastung insbesondere bei dem Wohngebäude unserer Mandantschaft ist nicht korrekt ermittelt. Insbesondere wird der LKW- und Schwerlastverkehr in das neue Baugebiet nach der Erweiterung der Bahnunterführung der Kirchgrundstraße ausschließlich über die Kirchgrundstraße erfolgen

Das Wohngebäude unserer Mandantschaft auf Grundstück Flst.-Nr. [REDACTED] befindet sich, ebenso wie andere Gebäude an der Kirchgrundstraße nach den Festsetzungen in dem dafür geltenden Bebauungsplan „Niederwengerten“ von 1970 in einem allgemeinen Wohngebiet. Bei sachgerechter Ermittlung und Verteilung der zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Plangebiet werden bei dem Wohngebäude der [REDACTED] die maßgeblichen Lärmwerte tags und nachts nicht eingehalten.

4.

Zu den im Umweltbericht und im Grünordnungsplan dargestellten, zwingend erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffen durch das neue Baugebiet ist festzuhalten, dass das Vorsehen und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „auf gemeindeeigenen oder dinglich gesicherten externen Flächen“ ohne eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung nicht ausreichend ist.

Dessen ungeachtet ist nicht ersichtlich, dass und inwieweit die im Plangebiet zumindest teilweise vorhandenen Streuobstwiesenstrukturen entsprechend den dafür geltenden gesetzlichen Vorgaben in Baden-Württemberg ausreichend berücksichtigt sind und fachlich und rechtlich adäquat behandelt werden.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Melchinger
Rechtsanwalt



Dr. Hansjörg
Melchinger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

RA Dr. Hansjörg Melchinger ■ Eisenlohrstraße 10 ■ 76135 Karlsruhe

Gemeinde Kämpfelbach
z. H. Herrn Bürgermeister Maag
Kelterstraße 1
75236 Kämpfelbach

|| Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Melchinger

Eisenlohrstraße 10
76135 Karlsruhe

Telefon 0721 – 91 54 85 80
Telefax 0721 – 91 54 85 85

postfach@ra-melchinger.de
www.ra-melchinger.de

vorab per Telefax: 07231/81088
vorab per E-Mail: buergermeister@kaempfelbach.de

12.06.2023

AZ.: [REDACTED] Ma
(bitte stets angeben)

Bebauungsplan "Bell" im Ortsteil Bilfingen
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Einwendungen Eheleute [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maag,

beziehen wir uns auf unsere Stellungnahme vom 06.06.2023 und ergänzen die dort vorgetragenen **Einwendungen und Bedenken** noch um folgenden Aspekt:

Bei der geplanten städtebauliche- und Erschließungssituation mit dem vorgesehenen Anschluss der Haupteerschließungsstraße des Baugebiets im Nordwesten am Ende der Kirchgrundstraße ist die topografische Situation in diesem Bereich nicht ausreichend berücksichtigt. Wie aus dem in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf S. 19 enthaltenen Gestaltungsplan mit Höhenlinien ersichtlich ist, steigt das Areal von der Kirchgrundstraße in dem kurzen Teilstück sehr stark an, in dem die Kurve der neuen Erschließungsstraße von dem Anschluss an die Kirchgrundstraße nach Süden ins Baugebiet erfolgt. Damit stellt sich die Frage, ob der Bebauungsplan und die vorgesehene Erschließungsstraße überhaupt vorschriftenkonform umgesetzt und realisiert werden können.

Selbst wenn die konkrete Erschließungsplanung hinsichtlich der zulässigen Steigung gerade noch den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entsprechen sollte, so ist bei der jetzt vorgesehenen Straßenführung nur eine sehr steile Straßenanbindung möglich, die von PKW und insbesondere LKW nicht oder nur schwer und zudem nur in niedrigen



Gängen, d.h. lauten Motorengeräuschen bewältigbar sein wird. Dies führt zu zusätzlichen Schallbeeinträchtigungen bei den dort in der Nähe gelegenen, im Bestand vorhandenen Wohngebäuden, u.a. dem Wohngebäude der Eheleute [REDACTED]

Zudem ist weiter zu berücksichtigen, wie bereits in dem Schriftsatz vom 06.06.2023 unter Ziff. 3 dargestellt, dass nach der Erweiterung der Bahnunterführung in der Kirchgrundstraße der Verkehr von und in das neue Baugebiet hauptsächlich über die Kirchgrundstraße und damit über die vorbeschriebene Steilstrecke erfolgen wird.

Auch diese Aspekte sind bei der bisherigen Planung und den bisherigen Verkehrs- und Lärmuntersuchungen in und zu dem aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Melchinger
Rechtsanwalt

