

Gemeinde Kämpfelbach – Ortsteil Bilfingen

**Bebauungsplan „Bell“ mit örtlichen Bauvorschriften**

frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie

frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

**Sachstand**

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige 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):**

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>LRA Enzkreis 20.12.2019</p>	<p><b>Amt für Baurecht und Naturschutz</b> <b>Baurecht:</b> Der Bebauungsplan „Bell“ ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Es stehen der Planung daher keine Bedenken entgegen.</p> <p>Wünschenswert ist verdichtete Bauweise, auch um dem Ruf nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen. Dies bietet sich vorliegend – gerade aufgrund der verkehrsgünstigen Lage – an.</p> <p>Lt den Erläuterungen zum Plankonzept/Vorentwurf sind im Bereich der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Ausgestaltung der notwendigen Geländeanpassungen (Böschungswinkel, Begrünung, maximal zulässige Höhe von Stützmauern etc.) vorgesehen um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu sichern.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist es zur Veranschaulichung unbedingt erforderlich, die entsprechenden Gestaltungsvorgaben zusätzlich in einer Schemaskizze darzustellen. Aus unserer Erfahrung heraus ist es nicht selten der Fall, dass die Außenanlagen (da oftmals als letztes Gewerk) planabweichend</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> Der Bebauungsplan sieht Bereiche für Mehrfamilienhäuser vor, auch ist in Bereichen eine Doppelhausbebauung möglich und vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> In die örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 9 sind Festsetzungen zu Stützmauern bzgl. ihrer Höhe und Anböschungen enthalten.</p>

	<p>chend zu den eingereichten und genehmigten Unterlagen errichtet werden. Hierbei werden dann auch oftmals Pflanzringe bzw. Materialien verwendet, die nach den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig sind. Ebenfalls wird - um das Maximum hinsichtlich ebener Terrassen- und Gartenfläche zu erzielen, Stützmauern auf Höhe der EFH bis zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet.</p> <p><b>Naturschutz:</b> Die Gemeinde Kämpfelbach plant die im Flächennutzungsplan bereits enthaltene Wohnbaufläche „Bell“ auf Gemarkung Bilfingen zu entwickeln. Mit Ausnahme eines Teilbereichs des Biotopes 170172360321 „Feldhecke im Gewann Beitzle/Bell“ befindet sich keine weitere naturschutzrechtliche Schutzkulisse auf der ca. 3,7 ha großen Flächen am westlichen Ortsrand Bilfingens (Kämpfelbach). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben liegt vor. Die Prüfung stellt eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten, eines gesetzlich geschützten Biotopes, sowie des nach der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ fest. Entsprechende Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Gutachten aufgeführt und sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten und ggf. bei Bedarf zu konkretisieren.</p> <p>Für den Eingriff in das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen und ein gleichwertiger Ausgleich zu schaffen und nachzuweisen.</p> <p>Die für den Ausgleich des Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ zu entwickelnden Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Enzkreises auszuwählen und zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind vor Satzungsbeschluss mit der UNB abzustimmen und mit in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken, sofern die in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Vorhaben „Bell“ in Kämpfelbach – Bilfingen des Planungsbüros Bioplan vom 11.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Der Ausnahmeantrag wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und dem LRA Enzkreis / Naturschutz übergeben.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes sind in Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in den Hinweisen / Ziffer 5.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	---

	<p>Januar 2019 genannten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen für Arten und Lebensräume eingehalten und durchgeführt werden, sowie die hier genannten Vorgaben eingehalten werden.</p> <p><b>Umweltamt: Immissionsschutz:</b></p> <p>Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kämpfelbachtal als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha im unteren bis mittleren Hangbereich der Anhöhe „Ebb“. Es sollen auf 42 Grundstücken 36 Einzelhäuser und 6 Doppelhäuser sowie auf drei Grundstücken im östlichen Bereich Mehrfamilienhäuser neu errichtet werden.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die südliche Bebauung der Kirchgrundstraße und an das hangseitige Ende der Ebbstraße. Die Dreieinigkeitskirche befindet sich ca. 100 m östlich der geplanten Wohngebäude und die Friedhofskapelle Johanneskirche liegt etwa 220 m nordnordöstlich der nächstgelegenen geplanten Wohngebäude.</p> <p>Der Abstand des östlichen Rands des Plangebiets zur Nahverkehrsstrecke der Bahn Karlsruhe – Pforzheim mit Güterzugverkehr beträgt knapp 100 m.</p> <p>Weiterhin verläuft die Landesstraße 570 von Königsbach nach Kämpfelbach östlich des Plangebiets (Entfernung ca.120 m zum östlichen Gebietsrand). Von dieser zweigt im Süden von Königsbach die Landesstraße 611 ab.</p> <p>Die bestehende Bebauung südlich der Kirchgrundstraße ist Teil des Bebauungsplans „Niederwengerten“ und als Mischgebiet ausgewiesen. Die direkt angrenzenden bebauten Flächen östlich des Plangebiets sind nicht Teil eines bestandskräftigen Bebauungsplans. Weiter nördlich sind die Bebauungspläne „Remchinger Straße und Walchenstraße“ und „Kirchgrundstr. 14-16“ beide als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Aus immissionsschutztechnischer Sicht sind die auf das Plangebiet einwirkenden, umliegenden Nutzungen insbesondere deren Geräuscheinwirkungen von Interesse.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b></p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung bearbeitet, in der Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie die Lärmbelastung durch das Glockengeläut untersucht wurde. Das</p>
--	--	---

	<p>Durch den nach Westen hin offenen Glockenturm und der Lage des Plangebiets am gegenüberliegenden Hang, sind im Plangebiet erhebliche Lärmbelastungen durch das Geläut der Dreieinigkeitskirche zu erwarten. Gemäß der Fachinformation der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Ratzel, 2008): „Geräusche durch Glocken – Messung und Beurteilung von Glockengeläute nach TA Lärm“ ist zwischen liturgischem Glockengeläute und dem sogenannten Uhrschlag zu unterscheiden. Nach uns vor Ort erfragten Informationen schlagen die Glocken der Dreieinigkeitskirche um 6:00 Uhr morgens, um 12:00 Uhr und um 18:00 Uhr. Dieses Uhrschlagen ist anhand der Maßstäbe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 1998) zu bewerten. Es handelt sich um kurzzeitige Geräuschspitzen, die am Tag die Immissionsrichtwerte um maximal 30 dB(A) überschreiten dürfen (vgl. Nr. 6.1 TA Lärm). Dagegen ist das sogenannte liturgische Glockengeläut „als Ausprägung eines religiösen Glaubens“ „in der Regel zu akzeptieren“ (vgl. Ratzel, 2008). Weiterhin sind die zu erwartenden Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr (einschließlich Güterzüge) zu betrachten. Auch in diesem Zusammenhang sind die Hanglage des Plangebiets und die dadurch zu erwartenden unerwünschten Reflektionen von Bedeutung. Aufgrund der räumlichen Konstellation und des Zusammentreffens verschiedener Schallquellen sind Nutzungskonflikte zu erwarten, die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung einer detaillierten Betrachtung bedürfen. Die Verträglichkeit des geplanten allgemeinen Wohngebiets mit den bestehenden, umgebenden Nutzungen (Kirchen) und Verkehrswegen, ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachtechnisch zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu ist aus unserer Sicht ein schalltechnisches Gutachten nach „DIN 18005 einschließlich Beiblatt 1“ und „TA Lärm“ unbedingt erforderlich. Darin ist nachzuweisen, dass die geltenden Orientierungswerte an den Wohnhäusern im geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß DIN 18005 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau eingehalten werden bzw. durch geeignete Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist. Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.</p>	<p>Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt und wird somit Gegenstand der Beteiligung nach § 4(2) BauGB. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 11 entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Bitte übersenden Sie uns eine Ausfertigung des Gutachtens zur Bewertung sowie zur abschließenden Stellungnahme.</p> <p><b>Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten</b></p> <p>Im Bebauungsplangebiet verzeichnet das Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch usw.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist umgehend das Umweltamt zu informieren.</p> <p>Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet werden die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Hierfür ist im Rahmen des Grünordnungsplanes ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen.</p> <p>Eine detaillierte Beurteilung der Belange des Bodenschutzes kann erst mit Vorliegen des Umweltberichts mit der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erfolgen.</p> <p>Dieser befindet sich laut Plankonzept (Teil B) des Erläuterungsberichts noch in Bearbeitung und wird bis zur Vorlage des Entwurfs ausgearbeitet. Auf Grundlage des Umweltberichts sollen Ausgleichsmaßnahmen definiert und festgesetzt werden, die den ökologischen Ausgleich für den Eingriff sichern.</p> <p>In dem noch vorzulegenden Umweltbericht ist die Bodenfunktionsbewertung für den Ist-Zustand und die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem LUBW-Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) vorzunehmen.</p> <p>Es ist aufzuzeigen, wie Bodenfunktionen, welche durch den Eingriff beeinträchtigt werden, durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Hierfür ist der LUBW-Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2012) zugrunde zu legen.</p> <p>Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und nach Möglichkeit auf Flächen, die für eine grünordnerische Gestaltung vorgesehen sind, aufzubringen. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> keine Altlasten bekannt</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Hierbei wurde auch das Schutzgut 'Boden' entsprechend bewertet.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b> Aufnahme in die Hinweise / Ziffer 2</p>
--	--	---

	<p>Unvermeidliche Beeinträchtigungen des Bodens (z.B. Verdichtungen) aufgrund des Baubetriebs sind auf ein möglichst enges Baufeld zu beschränken und anschließend wieder zu beseitigen. Baustoffe und -abfälle sind so zu lagern, dass keine stofflichen Bodenverunreinigungen zu besorgen sind.</p> <p><u>Grundwasser</u>  Das Plangebiet fällt gemäß Erläuterungsbericht von Südwesten mit ca. 243 m üNN, nach Nordosten mit ca. 216 m üNN ab. Bei Eingriffen in den Untergrund ist aufgrund der Hanglage mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen.  Bei der Notwendigkeit einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung ist diese gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (Weiße Wanne). Es ist sicher zu stellen, dass von den verwendeten Baumaterialien keine stofflichen Belastungen für das Grundwasser ausgehen.</p> <p><b>Abwasser / Gewässer</b>  Am 17.06.2019 fand im LRA Enzkreis ein Termin zur Abstimmung über die mögliche Entwässerung des Plangebiets „Bell“ mit Weber-Consulting, Weber-Ingenieure und dem Umweltamt statt.  Dabei wurde von den Weber-Ingenieuren auf die Möglichkeit der Vernässung unterhalb liegender Grundstücke bei Versickerung hingewiesen. Je nach Lage könnte eine zentrale Versickerungsfläche für Niederschlagswasser unserer Ansicht nach den Zielen des § 55 Abs. 2 WHG Rechnung tragen. Die Weber-Ingenieure wollten Baugrunduntersuchungen initiieren, um die Versickerungsleistung im Plangebiet abschätzen zu können. Bei geeignetem Untergrund wäre die Behandlungsbedürftigkeit sowie Realisierbarkeit (Flächenbedarf, möglicherweise nur Teilflächen) zu prüfen.  Weiterhin war vereinbart, dass durch die Weber-Ingenieure zu prüfen ist, ob die bestehenden Mischwasserkanäle für die Entwässerung des Baugebiets ausreichend dimensioniert sind, oder der im AKP von 2008 angedachte DN800 in der Walchenstraße in diesem Zuge hergestellt wird.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b>  Zwischenzeitlich wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt wird. Die Ergebnisse bzgl. Schicht und Grundwasser werden darin wie folgt zusammengefasst:  <i>In den Bohrungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Witterungsbedingt kann sich Grundwasser innerhalb der kiesigen und sandigen gemischtkörnigen Böden sammeln, abfließen und an den weniger durchlässigen Lehmschichten aufstauen. Es ist aus diesem Grund mit episodisch auftretenden Schichtwässern zu rechnen.</i>  <i>Der geschlossene Grundwasserspiegel ist erst in einer für das Bauvorhaben unbedeutenden Tiefe zu erwarten.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b>  Zwischenzeitlich wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt wird. Am 13.01.2020 fand ein weiteres Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt statt. Die Bodenverhältnisse und auch die topografischen Gegebenheiten lassen keine Versickerung zu. Entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben für Neuerschließungen wurde im Vorfeld geprüft, ob die Entwässerung des Neubaugebietes „Bell“ im Trennsystem mit Kanal bis zum „Kämpfelbach“ möglich wäre. Im Ergebnis scheidete diese Variante aus, da sie aufgrund des Abstandes und der Höhenverhältnisse technisch und wirtschaftlich nur schwer umsetzbar wäre.  Vor diesem Hintergrund soll die zukünftige Entwässerung des Gebietes im Mischsystem erfolgen. Zur Entlastung der Bestandskanalisation ist dafür ein Rückhalteraum vorzusehen, der als unterirdisches Rundbecken mit Rührwerk (zur Durchmischung des Inhalts) am Geländetiefpunkt südlich der Kapelle installiert werden soll. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Kirchgrundstraße. Bei der derzeitigen Anzahl an Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 135 m<sup>3</sup> notwendig. Für die öffentlichen Verkehrsflächen muss zudem ein Rückhaltevolumen von ca. 65 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden. Bei einer Rückhaltung auf den</p>
--	--	--

	<p>Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen uns bis heute noch nicht vor.</p> <p>Die ursprünglich von den Weber-Ingenieuren angedachte Konzeption mittels Rückhaltung über private Zisternen wurde dem Vorentwurf nach verworfen. Die neue Konzeption mittels den beiden Stauraumkanälen kann unsererseits nur dann befürwortet werden, wenn dezentrale Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung geprüft und bewertet wurden (Versickerung, Einleitung in Gewässer etc.).</p> <p>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.</p> <p>Nach Festlegung auf ein Entwässerungskonzept ist aufzuzeigen, ob das vorhandene Beckenvolumen der Entlastungsanlagen durch die zusätzlichen Flächen ausreichend ist.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zur Entwässerung ist noch nicht möglich. Mit Verweis auf § 55 Abs. 2 WHG muss uns vor Zustimmung nachgewiesen werden, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers unverhältnismäßig bzw. nicht möglich ist.</p> <p><b>Landwirtschaftsamt:</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst ca. 3,6 ha und liegt südlich der Häuserreihe an der Kirchgrundstraße und stößt im Südosten an die Ebbstraße.</p> <p>Die Fläche wird derzeit überwiegend als Dauergrünland, im mittleren Bereich auch als Acker genutzt. Im Süden befinden sich Streuobstbäume auf dem Grünland. Die Flurstücke werden von 2 Landwirten bewirtschaftet. Einer der beiden Landwirte verliert hier rund 1,5 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. Der andere Betrieb verliert rund einen halben Hektar. Einige Flurstücke werden wahrscheinlich nicht mehr von Landwirten bewirtschaftet.</p> <p>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</p>	<p>privaten Grundstücken wären bei den geplanten Grundstücksgrößen Zisternen mit ca. 5,5 m<sup>3</sup> Stauraum erforderlich. Da dieses Volumen zeitverzögert ablaufen müsste, verursacht diese Variante der Stauraumherstellung auf den Privatgrundstücken einen viel zu tief liegenden Kanal, der die Erschließung unwirtschaftlich machen würde. Außerdem unterliegen die privaten Zisternen keiner Kontrolle, so dass der ordnungsgemäße Betrieb kaum geprüft werden kann.</p> <p>Im Ergebnis wurde daher die zentrale Rückhalteeinrichtung des unterirdischen Beckens vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung soll auf den privaten Grundstücken jedoch erfolgen und ist in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 12 entsprechend festgesetzt.</p> <p>Am südwestlichen und südöstlichen Rand sind Entwässerungsgräben zum Schutz des Baugebietes vor Außenwasser vorgesehen und in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend aufgenommen worden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Gemeinde in Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. In diesem Zusammenhang ist sie auch bemüht, einen Ausgleich für die wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu finden. Generell ist darauf hinzuweisen, dass das jetzige Plangebiet schon seit langem im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten ist. Gerade auch wegen der Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt ist der Standort sehr gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet und fügt sich auch siedlungsstrukturell in die bestehende Ortslage ein.</p>
--	---	---

	<p>vorzubehalten sind. Die Bodenpunkte im Plangebiet liegen zwischen 29 und 58. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Im Teilregionalplan Landwirtschaft liegt auf dem Plangebiet ein regionaler Grünzug. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnfläche vorgesehen.</p> <p>Bei Baumreihen entlang von Straßen ist grundsätzlich die Verkehrssicherheit zu beachten. Bruchempfindliche und krankheitsanfällige Baumarten sollten an Straßen nicht gepflanzt werden. Folgende Baumarten sollten nicht gewählt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spitz-Ahorn, da zu stark wachsend</li> <li>- Hänge-Birken, da zu kurzlebig und fäulnisempfindlich; die Krone ist im Alter bruchgefährdet</li> <li>- Für Zitterpappel und Silber-Weide gilt dasselbe</li> <li>- Für Bergulmen kann zurzeit aufgrund des Ulmensterbens keine Pflanzempfehlung gegeben werden.</li> <li>- Traubeneiche und Stieleiche sind wegen eines möglichen Auftretens des Eichenprozessionsspinners problematisch</li> </ul> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von überflüssigen bzw. Folgekosten für die Gemeinde aufgrund absterbender Pflanzen und Bäume sollte eine sinnvolle Auswahl des Pflanzmaterials erfolgen und dieses ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten haben.</p> <p><b>Amt für nachhaltige Mobilität:</b> Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Wendeanlagen aus lenktechnischen Gründen nach RASSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) asymmetrisch linksseitig angeordnet werden sollen. Des Weiteren wird empfohlen die beiden geplanten Fußwege als gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Breite von mindestens 2,50 m auszuführen, um die Durchwegigkeit auch für Radfahrer zu gewährleisten.</p> <p><b>Verkehrsamt:</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Hierbei handelt es sich um einen Kartierungsfehler bei Fortschreibung des Regionalplans 2002, was auch in der Stellungnahme des Regionalverbandes zum vorliegenden Bebauungsplan bestätigt wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme / überwiegend Berücksichtigung</b> In der vom Büro Bioplan empfohlenen Pflanzliste sind bis auf Spitzahorn, Trauben- und Stieleichen die genannten Baumarten nicht enthalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Zuge der Erschließungsplanung wurden von Weber-Ingenieure Wendehämmer vorgesehen, die mit Achslängen von mindestens 11,5 m für ein Wendemanöver eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ausreichend sind.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Die beiden inneren Fußwege weisen eine Breite von 2,0 m auf, die äußeren Randwege haben eine Breite von 3,5 m, die Durchstiche zu den Wendehämmern sind 3,0 m breit.</p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> Eine Verbreiterung der Bahnunterführung an der Kirchgrundstraße ist bis Frühjahr 2024 vorgesehen.</p>
--	--	---

	<p>Das Wohngebiet soll über die Kirchgrundstraße, nach Beseitigung der Engstelle im Bereich des Brückenbauwerks der Bahn, erschlossen werden.</p> <p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen bezüglich dieser Erschließung keine Einwendungen, wenn die Kirchgrundstraße entsprechend der RASSt ausreichend dimensioniert wurde.</p> <p>Bzgl. der Erschließung des Wohngebiets über die Ebbstraße bestehen auf Grund der schmalen Fahrbahn (ca. 4 m; gemessen aus der Luftaufnahme) und der Engstelle beim Brückenbauwerk der Bahn Bedenken.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Lage des Wohngebiets die schmale Ebbstraße stark vermehrt befahren wird, insbesondere dann, wenn der Verkehrsteilnehmer seinen Fahrweg in Richtung Pforzheim fortsetzen möchte. Das Zu- und Abfahren über die Kirchgrundstraße weist eine geringe Umwegigkeit auf, die möglicherweise vom Verkehrsteilnehmer nicht angenommen wird.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen die Zufahrt über die Ebbstraße, zwischen L 570 und geplanten Wohngebiet, entsprechend auszubauen.</p> <p>An dieser Stelle möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass ein Befahren von Straßen durch die bloße Aufstellung von Verbotsschildern (Verkehrsbeschilderung) in der Regel nicht unterbunden werden kann.</p> <p>Zudem darf die Zulassung oder Beschränkung des Verkehrs nicht zu einer, auf Dauer gerichteten Beeinträchtigung des Widmungsgehalts öffentlicher Verkehrsflächen, führen.</p> <p>Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.</p> <p>Aus Sicht des <b>Amtes für Vermessung und Flurneuordnung</b> bestehen weder Bedenken noch Anregungen.</p>	<p>Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bell“, Koehler &amp; Leutwein, Karlsruhe, 14.01.2021). Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Fazit:</p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlussknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit, trotz der Mehrbelastung aus dem Neubaugebiet, vorliegt. ... Aus verkehrlicher Sicht können beide Straßen (Kirchgrundstraße und Ebbstraße) die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RASSt-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen. Durch ergänzend verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung von Halteverboten oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, sind Unzulänglichkeiten in der Ebbstraße zu minimieren.</i></p> <p>Ein Ausbau der Ebbstraße, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, erfolgt daher nicht.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>RV Nordschwarzwald 05.02.2020</p>	<p>Der Planungsausschuss des Regionalverbands Nordschwarzwald hat am 05.02.2020 die beigefügte geänderte Stellungnahme vom 05.02.2020 beschlossen. Die Stellungnahme vom 12.12.2019 ist damit obsolet.</p> <p>Die Planung ist bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 als Wohnbaufläche enthalten und soll nun entwickelt werden. Im Regionalplan ist die Planfläche als Regionaler Grünzug</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p>dargestellt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans in den Jahren 2002 bis 2004 wurden alle im FNP genehmigten Flächen in den Regionalplan aufgenommen. Im Bereich der Fläche „Bell“ wurde jedoch statt der seit 1998 im Flächennutzungsplan genehmigten Fläche ein Regionaler Grünzug im Regionalplan festgelegt. Es handelt sich hierbei um einen Kartierungsfehler. Der Anspruch auf Realisierung der Planung „Bell“ wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt.</p> <p>Unabhängig hiervon regen wir eine dichtere Bauweise und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Angebot an Mehrfamilienhäusern an. Gerade in der Nähe zu Stadtbahnhaltepunkten soll aus Gründen der Verkehrsvermeidung auch aus regionalplanerischer Sicht verstärkt eine Siedlungsentwicklung stattfinden. Daher wurde im Regionalplan 2015 entlang der Landesentwicklungssachse Karlsruhe-Pforzheim-Mühlacker-Vaihingen auch für den Ortsteil Bilfingen mit eigenem Haltepunkt ein Siedlungsbereich festgelegt (PS 2.5 Z (2), Regionalplan 2015).</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b> Der Bebauungsplan sieht Bereiche für Mehrfamilienhäuser vor, auch ist in Bereichen eine Doppelhausbebauung möglich und vorgesehen.</p>
<p>RP Karlsruhe – Abtlg. 2 Raumordnung 16.12.2019</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ca. 3,6 ha großen Wohngebietes westlich der Bahnlinie im Ortsteil Bilfingen geschaffen werden. Hierzu soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Die Planung ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kämpfelbachtal entwickelt, welcher den betreffenden Standort als geplante Wohnbaufläche darstellt. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Areal als Regionaler Grünzug festgelegt. Wie durch den Regionalverband Nordschwarzwald in seiner Stellungnahme zum betreffenden Verfahren bestätigt, handelt es sich hierbei jedoch um einen Kartierungsfehler im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes in den Jahren 2002 bis 2004. Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>RP Freiburg – Abtlg. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 09.12.2019</p>	<p><b>1.</b> Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p><b>2.</b> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>  <u>Geotechnik</u>  Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:  Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.  Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.  Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV). Das LGRB geht davon aus, dass der ZVBWV im Anhörungsverfahren ebenfalls beteiligt ist und dessen Sicherheitsauflagen beachtet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Teilweise Berücksichtigung.</b>  Zwischenzeitlich wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt wird und Rückschlüsse auf die anstehenden Bodenverhältnisse zulässt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Hanglage / Topografie nicht vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der ZVBWV wurde beteiligt: gemäß seiner Stellungnahme befinden sich im Planbereich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Im Plangebiet verläuft eine örtliche Trinkwasserleitung, die jedoch nicht mehr gebraucht wird und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Teilweise Berücksichtigung.</b>  Zwischenzeitlich wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt wird</p>
--	--	---

	<p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><u>Boden</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Grundwasser</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Bergbau</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Geotopschutz</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>und Rückschlüsse auf die anstehenden Bodenverhältnisse zulässt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>RP Freiburg – Abtlg. 8 Forstdirektion FB Forstpolitik 06.12.2019</p>	<p>Durch das o.g. Verfahren werden forstfachliche und –rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>RP Karlsruhe – Abtlg. 4 Straßenwesen + Verkehr 10.12.2019</p>	<p><b>Keine Anregungen und Bedenken, nicht betroffen.</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<p>Landesnaturausschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e.V. 20.12.2019</p>	<p><b>Allgemein:</b> Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, besteht in der Gemeinde Kämpfelbach großer Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Um diesen Bedarf zu decken, soll der Bereich „Bell“ Gemarkung Bilfingen mit ca. 3,7 Hektar zum Wohnbaugebiet entwickelt werden. Dass hier ein Handeln angesagt ist, möchten wir nicht in Abrede stellen. Den größten Teil der Fläche aber nur mit freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen, ist angesichts des Klimawandels und des hohen Flächenverbrauchs nicht mehr darstellbar. Wir vertreten die Auffassung, dass die Wohnraumbeschaffung effektiver dadurch erreicht werden könnte, wenn die zur Verfügung stehende Fläche kompakter, mit mehr Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden würde. So würden insgesamt mehr Interessenten/Familien zum Zuge kommen. Es werden – und davon sind wir überzeugt – auch Menschen, junge wie ältere, bereit sein, in Mehrfamilienhäusern zu wohnen. Auf diese Weise könnte der hohe Flächenverbrauch, die Versiegelung pro Wohneinheit sowie der Verlust an wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert und das vorhandene geschützte Biotop erhalten werden. Dies wäre auch eher im Sinne des § 1a (1) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Wie in Ihrem Kartenausschnitt ersichtlich ist, befinden sich im direkten Anschluss an den Geltungsbereich noch einige unbebaute Grundstücke. Wir erwarten daher, dass diese immer wieder zu beobachtende Grundstücksbevorratung („Enkelgrundstücke“) durch die nun geplante Satzung ausgeschlossen wird! Diese sollte z.B. eine Bauverpflichtung enthalten, wonach spätestens zwei Jahre nach der Erschließung gebaut werden muss, ansonsten fällt das Grundstück zum Kaufpreis an die Gemeinde zurück. Nach spätestens weiteren zwei Jahren muss das Haus auch bewohnt werden, ansonsten sind z.B. Sanktionen aufzuerlegen.</p> <p><b>Eingriffsregelung</b> Aufgrund der Größe mit ca. 3,7 Hektar ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Regelverfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beschrieben werden. Eingriffe</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Der Bebauungsplan sieht Bereiche für Mehrfamilienhäuser vor und im Übrigen Doppel- und Einzelhäuser mit bis zu max. 2 Wohnungen – plus einer kleineren Einliegerwohnung. Eine weitere, zu starke Verdichtung ist aus städtebaulicher Sicht angesichts der gegebenen Zufahrtssituation im Bestand sowie der vorherrschenden Hanglage nicht zu empfehlen.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b> Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes sind in Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in den Hinweisen / Ziffer 5.</p>
--	---	--

	<p>in den Naturhaushalt sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Nach der Berechnung des Eingriffs und nach Abzug der innerhalb des Geltungsbereiches ermittelten Grünordnungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass ein erhebliches Defizit an Ökopunkten bei den Tieren und Pflanzen sowie beim Boden entstehen wird. Dafür vorzusehende planexterne Ausgleichsmaßnahmen liegen noch nicht vor. Deshalb kann dazu keine Aussage getroffen werden. Wir halten aber gleichartige Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Biotope für zwingend erforderlich und bitten darum, die noch zu erstellende Maßnahmenkonzeption frühzeitig für eine Beurteilung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Am Südrand des Plangebiets befindet ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches durch das geplante Baugebiet vollständig beseitigt werden soll. Wir bitten um Prüfung, ob es nicht, gemeinsam mit den angrenzenden Bäumen, durch Änderungen/Verkleinerung der Grundstückszuschnitte komplett erhalten werden kann. Dadurch wird der Eingriff reduziert, es wird weniger Ausgleichsfläche benötigt und die zukünftige Bebauung ist Richtung Süden eingegrünt. Ansonsten ist dieses Biotop in unmittelbarer Nachbarschaft in der gleichen Flächengröße wieder auszuweisen.</p> <p>Durch die Umwandlung der bisherigen Freiflächen in Baufläche gehen die bestehenden Habitatstrukturen zu einem hohen Anteil verloren oder werden verändert. Die zu rodenden Obstbäume und Gehölze sowie die mageren Flachlandmähwiesen sind in unmittelbarer Nachbarschaft in der gleichen Anzahl bzw. Flächengröße wieder auszuweisen. Die neu anzulegenden Ausgleichsflächen sollten in Gemeindeeigentum überführt werden.</p> <p><b>Artenschutz</b> Die artenschutzrechtliche Prüfung ist an die aktuell gültige Vorschrift (BNatSchG i.d.F. 15.09.2017) anzupassen (s. hierzu 3.3</p>	<p>Hinsichtlich des gesetzlich geschützten Biotops wurde zwischenzeitlich der Ausnahmeantrag ausgearbeitet und dem LRA Enzkreis / Naturschutz übergeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> Das Büro Bioplan hat im Juni 2022 eine aktualisierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt ist.</p>
--	--	---

	<p>der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung). Wir bitten auch dringend um Verwendung des für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entwickelten und seit mehreren Jahren vorliegenden neuen Formblatts.</p> <p>Bis auf folgende Punkte sind wir mit dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung einverstanden:</p> <p>1. Der Rotmilan verliert wie alle anderen Vogelarten durch die Erschließung und Bebauung ein wertvolles Nahrungshabitat. Ein Ausgleich kann neben den in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung beschriebenen Maßnahmen durch eine Aufwertung, z.B. von Grünland zu LRT 6510 in der Nachbarschaft geschaffen werden.</p> <p>2. Das geschützte Biotop Nr. 170172360321 weist auch ca. 500 Quadratmeter Steinriegel aus. Es ist nicht auszuschließen, dass dort Reptilien vorkommen. Zum Schutz ist während der Baumaßnahmen in Richtung der Steinriegel genauso wie in Richtung der Hausgärten ein Schutzzaun aufzustellen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung beschriebenen Vorschläge voll inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p><b>Ökologische Festsetzungen</b></p> <p>Für die einzelnen Schutzgüter fordern wir ökologische Festsetzungen, die die Eingriffsfolgen minimieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflicht zum Bau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und thermische Solarnutzung). Gemäß Bericht in der PZ vom 27.03.2019 rechnen sich Photovoltaik-Anlagen besonders aufgrund der aktuell rückläufigen Investitionskosten. In der Regel liefern die Anlagen über 30 Jahre Strom und haben sich nach rund neun Jahren finanziell ausgezahlt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist diese Vorgabe daher nicht unverhältnismäßig.</li> <li>- Pflicht zur Sammlung / Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen und Verwendung für die Toilettenspülung und / oder die Gartenbewässerung;</li> <li>- Vorgaben zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken, damit sie nicht zur Falle für Kleintiere werden.</li> </ul>	<p>Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz wurden in die Hinweise des Bebauungsplans (Ziffer 6) übernommen.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b></p> <p>Auf Grundlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Umweltberichts wurden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. Bepflanzung auf den Grundstücken und die Begrünung von flachgeneigten Dächern festsetzen (Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 12 enthalten Festsetzungen zur Herstellung von Zisternen zur Gartenbewässerung. Die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ist inzwischen durch das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend vorgeschrieben.</p> <p>Auch das Verbot von Kies-/Schottergärten regelt inzwischen das Landesnaturschutzgesetz.</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufforderung zum freiwilligen Anbringen und Unterhalten von Nistkästen für Vögel und Fledermäusen am Gebäude und in den zu pflanzenden Bäumen,</li> <li>- Begrünung der Dächer bis 5 Grad Dachneigung (Mindestsubstratstärke 10 cm),</li> <li>- Verbot von Kies-/Schottergärten und</li> <li>- Ausführung offener Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen.</li> </ul> <p>Außerdem sollte neben den Photovoltaikanlagen zur Erzeugung des eigenen Stromes im Bereich Wärme eine zukunftsweisende Technik eingesetzt werden. Die heutzutage häufig installierten Wärmepumpen sollten die Wärme nicht aus der Umgebungsluft, sondern aus dem Erdreich erzeugen. Diese Art Wärmeerzeugung ist energiesparender und nahezu klimaneutral, besonders dann, wenn sie gemeinschaftlich durchgeführt wird. Zu dieser Thematik möchten wir auf einen Artikel in der Zeitschrift Die Gemeinde Ausgabe 17/2019 S. 881 verweisen, in dem ein Beispiel aus dem Landkreis Ravensburg beschrieben wird.</p> <p>Wichtig wäre hierbei, dass die Ökologischen Festsetzungen nicht nur im Bebauungsplan wiederfinden, sondern auch in den Baugenehmigungsbescheiden deutlich hervorgehoben werden.</p> <p>Begrüßt werden von uns die Hinweise unter Ziffer 8.0 der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, insbesondere zum Thema vogelfreundliches Glas und insektenfreundliche Außenbeleuchtung.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 18.11.2019	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
Netze BW GmbH 23.12.2019	<p><u>Stromversorgung</u></p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV- Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.</p> <p>Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes für das geplante Bauprojekt kann erst eine Aussage getroffen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<p>werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.</p> <p>Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern.</p> <p>Hierzu benötigen wir eine Umspannstation, der im beigefügten Bebauungsplanauszug (Anlage 1) gekennzeichnete Platz bietet sich zentral für die Stromversorgung an und sollte eine Breite (Straßenfront) von 5,5 m und einer Tiefe von 5,5 m aufweisen. Zu ihr muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite (Türseite) ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Zur Sicherung der Umspannstation schlagen wir eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie Baden-Württemberg Aktiengesellschaft in Karlsruhe vor.</p> <p>Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Aus dem beigefügten Plan können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch Baumaßnahmen eventuell verändert werden müssen.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter der Projektierung, H. Bürle erreichen Sie unter der Rufnummer 07243 / 180-372, um alles Erforderliche durchzusprechen.</p>	<p><b>Berücksichtigung.</b> Im Bereich der öffentlichen Stellplätze an der verlängerten Ebbstraße wurde ein Standort für eine Umspannstation berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die in den Lageplänen der Netze BW dargestellten, bestehenden Versorgungsleitungen liegen innerhalb der Kirchgrundstraße und der Ebbstraße. Eine entsprechende Berücksichtigung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Bauausführung.</p>
--	--	--

	<p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig von Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74631 Öhringen Tel. 07941 – 932 386, FAX 07941 – 932 366 <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a></p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 12.12.2019</p>	<p>Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik gmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe <a href="mailto:KoordinierungPTI31KA@telekom.de">KoordinierungPTI31KA@telekom.de</a></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine entsprechende Berücksichtigung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Bauausführung.</p>
<p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH 26.11.2019</p>	<p>Im Bereich der Kirchgrundstraße und der Ebbstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mail-Adresse: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</a></p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine entsprechende Berücksichtigung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Bauausführung.</p>

	<p>bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN / E-Mail: TSN <a href="mailto:Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de">Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de</a>, Tel. Nr.: 07243 / 216 – 272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. <b>keine</b> Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und –wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder –wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p><b>Baumpflanzungen:</b> Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von <b>2,50 m</b> zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine entsprechende Berücksichtigung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Bauausführung.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 12.12.2019</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</b> Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung bearbeitet, in der Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie die Lärmbelastung durch das Glockengeläut untersucht wurde. Das</p>

	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	<p>Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt und wird somit Gegenstand der Beteiligung nach § 4(2) BauGB.</p> <p>Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 11 entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p>
Gde. Remchingen 18.11.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Keltern 21.11.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Königsbach-Stein 20.11.2019	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 08.12.2019	<p>Im Gemeindeblatt Nr. 46 vom 13.11.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Bell“ im Ortsteil Bilfingen öffentlich bekanntgemacht. Darin ist erwähnt, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit besteht, sich zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.</p> <p>Wie aus dem im Gemeindeblatt abgedruckten Kartenausschnitt ersichtlich, soll neben der Kirchgrundstraße auch die Ebbstraße als Zu- und Abfahrt für das künftige Baugebiet dienen.</p> <p>Wir Anwohner der Ebbstraße möchten in dem Zusammenhang auf Folgendes hinweisen: Durch die Erschließung des Baugebiets „Bell“ wird hoffentlich auch die Möglichkeit geschaffen, dass ein Müllfahrzeug unsere</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<p>Straße oder zumindest den Parkplatz bei der Dreieinigkeitskirche anfahren kann. Dies fänden wir sehr positiv, denn bisher ist es leider so, dass durch die schmale und vor allem niedrige Bahnüberführung in der Ebbstraße kein Müllfahrzeug hindurch passt. Dies hat zur Konsequenz, dass wir unsere vollen Mülltonnen die doch recht weite Strecke bis hinunter an die Hauptstraße bringen und dort zur Leerung bereitstellen müssen. Anschließend müssen wir die geleerten Tonnen dann natürlich auch wieder den Berg hinauf zu unseren Wohnhäusern ziehen.</p> <p>Durch eine verstärkte Nutzung der Ebbstraße im Zuge der Bebauung des Baugebietes „Bell“ ist jedoch auch eine negative Konsequenz zu befürchten. Die Ebbstraße ist recht schmal, vor allem das Teilstück nach der Einfahrt von der Hauptstraße bis zu der sehr engen Bahnüberführung. Schon jetzt kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen für Autos und Fußgänger, obwohl der Verkehr noch recht überschaubar ist, aber keine Verkehrsregelung besteht. Wenn man von der Hauptstraße in die Ebbstraße einbiegt und ein Fahrzeug entgegenkommt gibt es keinerlei Ausweichmöglichkeit. Man muss also rückwärts bis auf die Hauptstraße zurückweichen, um den Gegenverkehr vorbeizulassen. Dies ist manchmal gar nicht so einfach, vor allem weil die Hauptstraße ja recht stark befahren ist. Sollte der Fahrzeugverkehr in der Ebbstraße entsprechend zunehmen, dann wird sich diese Einfahrt unserer Befürchtung nach zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln.</p> <p>Vielleicht wäre es ja eine Möglichkeit, in absehbarer Zeit auch die Zufahrtsituation von der Hauptstraße in die Ebbstraße zu verbessern und den Einfahrtsbereich so umzugestalten, dass bei Begegnungsverkehr ein Zurücksetzen auf die Hauptstraße vermieden werden kann.</p>	<p>Der Bebauungsplan selbst kann die Müllentsorgung nicht regeln. Da mit dem neuen Wohnbaugebiet jedoch eine Verbindung zwischen Kirchgrundstraße und Ebbstraße geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die Müllentsorgung der Ebbstraße dann auch daran angeschlossen wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung durch Gutachten</b>  Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung, 14.01.2021). Das Gutachten wird insgesamt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt, zusammengefasst kommt es zu folgendem Fazit:  <i>Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlussknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit, trotz der Mehrbelastung aus dem Neubaugebiet, vorliegt. ... Aus verkehrlicher Sicht können beide Straßen (Kirchgrundstraße und Ebbstraße) die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RAS-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen. Durch ergänzend verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung von Halteverboten oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, sind Unzulänglichkeiten in der Ebbstraße zu minimieren.</i>  Eine Verbreiterung der Bahnunterführung an der Kirchgrundstraße ist bis Frühjahr 2024 vorgesehen, so dass hier eine leistungsfähige Anbindung des neuen Wohngebietes besteht.</p>
<p>Bürger 2 18.12.2019</p>	<p>Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan „Bell“ im Ortsteil Bilfingen Widerspruch ein. Begründung:  Das Grundstück Flst. Nr. 1170/3 (Erbengemeinschaft) ist im Gestaltungsplan vom 25.9.2019 nicht berücksichtigt. Unverständlicher Weise ist dieses Grundstück, welches zwischen dem bestehenden Bebauungsplan und dem geplanten Wohngebiet Bell liegt, als einziges nicht enthalten.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung.</b>  Flst. Nr. 1170/3 liegt auf der Hangkante vom geplanten Wohngebiet Bell zur Kirchgrundstraße. Auf dem nur ca. 7-10 m tiefen Grundstück besteht ein Höhenunterschied von knapp 4 m. Die städtebauliche und verkehrliche Erschließungskonzeption berücksichtigt die topografische Situation, so dass von einer Ein-</p>

	<p>Ich beantrage, das Grundstück Flst. Nr. 1170/3 in den aufzustellenden B-Plan aufzunehmen. Dies umso mehr, als bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer auf den 10.12.2016 von der Gemeinde für dieses Grundstück ein Bodenrichtwert von 220€/m<sup>2</sup> angesetzt wurde. Nach Einspruch gegen den Feststellungsbescheid wurde der Bodenrichtwert auf 30 €/m<sup>2</sup> geändert (Bodenwert pro m<sup>2</sup> für baureifes Land). Insofern handelt es sich ohne Zweifel zumindest um Bauerwartungsland. Dies mögen Sie bitte der schriftlichen Mitteilung des Gutachterausschusses der Gemeinde Kämpfelbach entnehmen, wonach der Bodenrichtwert für dieses Grundstück 30 €/m<sup>2</sup> beträgt (siehe Erläuterung Finanzamt Karlsruhe-Durlach vom 29.1.2018).</p> <p>Sollten Sie meinem Einspruch nicht entsprechen, werde ich bei dieser Sachlage anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen.</p>	<p>beziehung des Grundstücks abgesehen wurde, zumal eine Bebauung in diesem Bereich aufgrund der topografischen Situation schwierig ist.</p>
<p>Bürger 3 23.12.2019</p> <p><i>Ortsverband Kämpfelbachtal + Eisingen Bündnis 90/ Die Grünen</i></p>	<p>Gegen den Bebauungsplan „Bell“ im Ortsteil Bilfingen erheben wir, im Namen unseres Ortsverbandes, Bündnis 90/Die Grünen im Kämpfelbachtal und Eisingen folgende Einwendungen:</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde 1998 aufgestellt - vor 21 Jahren. Gemäß § 5 dem Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Mehrheit des Gemeinderates sieht nun den Bedarf für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes - tatsächlich gibt es genug un(ter)genutzte Räume und Flächen in Kämpfelbach.</p> <p><u>Den Bedarf untersuchen</u> Es gibt keine überprüfbare Bedarfsanalyse (Untersuchung) der Leerstände, Bauplätze und Brachen in Kämpfelbach von Seiten der Verwaltung. Unsere Recherche im Frühjahr 2019, exemplarisch für das Gebiet Leigstenhölde hat ergeben, dass allein dort Bauplätze für ca. 150 Menschen unbebaut sind. In Zeiten des wachsenden Flächenverbrauchs und der Erkenntnis, dass sich Fläche nicht vermehren lässt, wollen wir mit den uns zur Verfügung stehenden Flächen verantwortlich umgehen - auch im Hinblick auf zukünftige Generationen.</p> <p><u>Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Anreize schaffen</u></p>	<p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Der Bedarf für die Erschließung eines Wohnbaugebietes in Bilfingen ist aus den zahlreichen Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung nach Baugrundstücken bestätigt. Letzte Wohngebietserschließungen erfolgten mit den Gebieten 'Nördlicher Ortsrand' in Bilfingen 2005 und 'Leigstenhölde / Schelmenäcker' in Eisingen 2000. Gleichzeitig ist Kämpfelbach mit beiden Ortsteilen im Regionalplan Nordschwarzwald als Siedlungsbereich festgelegt. Das vorgesehene Wohnbaugebiet Bell liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt und eignet sich daher besonders für eine Siedlungserweiterung.</p>

	<p>So könnten Leerstände innerorts mit Leben gefüllt und aufgewertet werden, durch Fördermaßnahmen der Gemeinde und des Landes. Beispielsweise unterstützt die Gemeinde Keltern Familien finanziell beim Kauf eines Hauses.</p> <p>Mit Mittel aus dem Landessanierungsprogramm fördern andere Gemeinden den Umbau von Häusern bis zu 30% bei einem Höchstbetrag von 100.000 Euro, bei Kulturdenkmälern sogar 35%.</p> <p><u>Verhinderung von Bodenspekulation und Schließung von Baulücken / Einführung der Grundsteuer C</u>  Unbebaute Baugrundstücke, die seit mindestens 20 – 25 Jahren nicht bebaut sind, können höher besteuert werden. Damit kann der eine oder andere Bauplatzbesitzer dazu bewegt werden, den Bauplatz zu verkaufen und dadurch zu verhindern, dass weiteres Land versiegelt werden muss.</p> <p><u>Ermittlung von Nachfolgelasten</u>  Zu keiner Zeit wurden die Gesamtkosten der Ausweisung dieses Neubaugebietes thematisiert. Die Infrastruktur Kämpfelbachs wird auf Dauer geschaffen und ist auf Dauer zu erhalten. Das bindet Mittel, die für andere Aufgaben der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Die Planung berücksichtigt nur die Interessen weniger</u>  Das Gebiet Bell erstreckt sich auf 3,7 ha, westlich am Ortsrand im Teilort Bilfingen. Der erste Planentwurf sieht eine Erschließung der 42 Grundstücke in der Hauptsache von 36 Einfamilienhäusern und 6 Doppelhäusern oder auch Reihenhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 500 qm dar. Auf nur drei Grundstücken sind Mehrfamilienhäusern mit einem Spielplatz vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Berücksichtigung gefunden.</li> <li>- Planung funktioniert nur im Dialog mit der Bürgerschaft. Dieser fand zu keiner Zeit statt.</li> <li>- Es geht um eine qualitätsvolle Gestaltung eines Neubaugebietes. Es geht darum, dass Impulse gesetzt werden, ein Mehrwert generiert wird. Es müssen Orte der Begegnung, der Gemeinschaft, generationenübergreifend, inklusiv, das</li> </ul>	<p>In den letzten Jahren hat die Gemeinde zahlreiche Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt, z.B. auch die Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Betriebsstandorte (z.B. Kirchgrundstraße 14-16, Wohnpark am Bohninger Weg, Bereich Thanweg) oder auch aktuell in Bilfingen der Bereich des ehemaligen Hotels Langer für seniorengerechtes Wohnen.</p> <p>Seit 2010 wurden allein in Bilfingen 52 (private) Baulücken geschlossen. Es entstanden dadurch 74 neue Wohneinheiten. Letztendlich ist Verfügbarmachung der privaten Baulücken durch die Gemeinde jedoch begrenzt, dies trifft vor allem auf das Wohnbaugebiet Leigstenhalde zu.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die technische Ausführungsplanung der Weber-Ingenieure, so dass hier auch die Kosten zur Umsetzung des Gebietes im Blick sind.</p> <p>Mit der Ausweisung eines Wohngebietes sind zudem einige Vorteile für die Gemeinde verbunden: es können junge BürgerInnen im Ort gehalten oder auch neue Einwohner hinzugewonnen werden, was auch Steuereinnahmen für die Gemeinde bedeutet. Die Stabilisierung / Zunahme der Bevölkerungszahlen sichert auch die Auslastung und den Bestand öffentlicher Infrastruktureinrichtungen.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b>  Gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf weiter ausgearbeitet. Durch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs können nun 6 Bau-reihen mit insgesamt 56 Grundstücken geschaffen werden: davon 3 Mehrfamilienhaus-Grundstücke, 14 Doppelhaus-Grundstücke und 39 Einzelhausgrundstücke – wobei anzumerken ist, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festsetzt. Auch bei den Doppel- und Einzelhäusern sind bis zu max. 2 Wohnungen – plus einer kleineren Einliegerwohnung - zulässig. Damit wird dem Anspruch nach einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.</p> <p>Das neue Baugebiet soll sich in der weithin sichtbaren Hanglage in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die gewählte, mäßig verdichtete Bauweise ermöglicht eine landschaftsgerechte Gestaltung der Hangsituationen und eine wirksame Begrünung auf den Grundstücken.</p>
--	---	--

	<p>soziale Miteinander fördern und des Arbeitens gestaltet werden – attraktiv für die Vielzahl der Lebensmodelle, dies es in der Gesellschaft gibt. Dies alles ist bei dem vorgelegten Entwurf nicht erkennbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch die Gestaltung und Vernetzung öffentlicher Räume ist nicht erkennbar.</li> </ul> <p><u>Topografie</u> Die topografische Situation ist bezüglich <u>verkehrsrechtlichen</u> und der <u>technischen Erschließungskonzeption</u> im Hinblick auf die Entwässerung äußerst schwierig.</p> <p>Die <u>Entwässerung</u> erfolgt zentral, so dass die private Regenrückhaltung in Zisternen nicht als sinnvoll erachtet wird vgl. Bebauungsplan „Bell“ S. 4.</p> <p>Aus ökologischer Sicht nicht vertretbar: Eine Förderung bzw. Verpflichtung zum Einbau von Zisternen wird bereits im B-Plan ausgeschlossen. In Zeiten des Klimawandels ist es aber wichtig, dass (Regen)Wasser als kostbares Gut genutzt wird – zum Bewässern auch für die Toilettenspülung.</p> <p>Mit einer Zisterne reduziert der Eigentümer seine Wasserkosten, schützt die Umwelt und ein Teil der Regenrückhaltung wird dezentralisiert. Stattdessen soll das Wasser direkt abgeleitet werden – ein Nogo in unserer heutigen Zeit.</p> <p>Die <u>verkehrsrechtliche Erschließungskonzeption</u> ist problematisch.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrt erfolgt durch ein bestehendes Wohngebiet und verschärft die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil.</li> <li>- Über illegale Wege (Schleichwege) durch landwirtschaftliches Gebiet und Streuobstwiesen kann das Bauungsgebiet bequem erreicht werden.</li> </ul>	<p>Eine weitere, zu starke Verdichtung ist aus städtebaulicher Sicht angesichts der gegebenen Zufahrtssituation im Bestand sowie der vorherrschenden Hanglage nicht zu empfehlen.</p> <p>Der bei den Mehrfamilienhäusern angeordnete Spielplatz ist eine öffentliche Grünfläche und in das innere Wegenetz eingebunden. Weiterhin bestehen Fußwegeverbindungen zu dem Wegenetz am Rand des Plangebiets, in dessen Verlauf auch kleinere Aufenthaltsbereiche / Grünflächen eingebunden sind. Dies bietet Raum für Begegnung.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Es ist wichtig, eine ordnungsgemäße Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auf Dauer sicherzustellen. Dies wird – gerade auch in der vorhandenen Hanglage – durch eine zentrale Regenrückhaltung am besten gewährleistet.</p> <p>Darüber hinaus sollen die späteren Bauherren zusätzlich Zisternen für die Benutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung herstellen. Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 12 enthalten entsprechende Festsetzungen zur Herstellung von Zisternen zur Gartenbewässerung.</p> <p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung durch Gutachten</b> Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung, 14.01.2021). Das Gutachten wird insgesamt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt, zusammengefasst kommt es zu folgendem Fazit: <i>Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlussknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit, trotz der Mehrbelastung aus dem Neubaugebiet, vorliegt. ...</i></p>
--	--	--

	<p><u>Ökologischer Ausgleich</u> für den Eingriff in ein 3,7 ha großes Gebiet bestehend aus magere Flachland-Mähwiesen und Streuobstbäume, die rund 32 Vogelarten, zwei Fledermausarten, Schmetterlinge und unzählige Insekten Nahrung und Zuflucht bieten, ist nicht unerheblich und in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung detailliert aufgelistet.</p> <p>In diesem B-Plan ist darüber hinaus bisher weder vorgesehen noch angedacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine klimaneutrale Bauweise</li> <li>- Bau von Photovoltaikanlagen auf Dächer</li> <li>- Dach- bzw. Fassadenbegrünung</li> </ul> <p>Wir fordern die Kommunalpolitik auf, beim Klimaschutz mutig voranzugehen. Mit unserem Handeln heute müssen wir vorausdenken – an Übermorgen denken. Und alle Möglichkeiten ausschöpfen, dass wir an ein Übermorgen denken können. Das sehen wir mit diesem Bebauungsplan „Bell“ als nicht gegeben.</p>	<p><i>Aus verkehrlicher Sicht können beide Straßen (Kirchgrundstraße und Ebbstraße) die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RAS-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen. Durch ergänzend verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung von Halteverboten oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, sind Unzulänglichkeiten in der Ebbstraße zu minimieren.</i></p> <p>Eine Verbreiterung der Bahnunterführung an der Kirchgrundstraße ist bis Frühjahr 2024 vorgesehen, so dass hier eine leistungsfähige Anbindung des neuen Wohngebietes besteht.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Auf Grundlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Umweltberichts wurden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. die Bepflanzung auf den Grundstücken, die Begrünung von flachgeneigten Dächern festsetzen (Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen). In den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3 wurde zudem Regelungen für Fassadenbegrünungen getroffen. Die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ist inzwischen durch das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend vorgeschrieben.</p>
<p>Bürger 4 23.12.2019</p>	<p><u>Schreiben Rechtsanwalt Dr. Melchinger</u> Namens und im Auftrag von Bürger/in 4 nehmen wir im Rahmen der bis heute stattfindenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung und tragen folgende Einwendungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Bürger/in sind Eigentümer des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstückes Flst. Nr. 5136, Kirchgrundstraße 26. Es handelt sich um ein Eckgrundstück an der Einmündung der Kniebisstraße in die Kirchgrundstraße westlich davon. Ausweislich der ausgelegten Bebauungsplanentwurfsunterlagen erfolgt die Erschließung des geplanten Baugebietes im</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Berücksichtigung durch Gutachten</b> Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung, 14.01.2021). Das Gutachten wird insgesamt dem Bebauungsplan als gesonderte</p>

	<p>Wesentlichen über die Kirchgrundstraße. Damit führt der Hauptzu- und Abfahrtsverkehr zu dem geplanten Baugebiet mit einer Bebauung von geplant knapp 50 Einfamilien-/ Doppelhäusern und zudem drei Mehrfamilienhäusern mit weiteren 10 bis 20 Wohneinheiten im Wesentlichen bzw. nahezu vollständig direkt an dem Wohngrundstück Bürger 4, Kirchgrundstraße 26, vorbei. Wie in den Erläuterungen zum Plankonzept angegeben, wird die Bahnunterführung Kirchgrundstraße seitens der Deutschen Bahn in den nächsten Jahren erweitert; dies liegt der Planaufstellung zu Grunde. Die zweite Erschließung des Baugebiets über die Ebbstraße ist wegen der dort im Bestand beengten Situation und schmalen Straße sowie der nicht ausreichend tauglichen dortigen Bahnunterführung keine Alternative und keine Entlastung als Zu- und Abfahrtsstrecke für das Baugebiet.</p> <p>Dies stellt eine gravierende Beeinträchtigung zu Lasten des Grundstückes Bürger 4 dar.</p> <p><b>2.</b> Es besteht jedoch kein Bedarf für die Entwicklung eines solchen neuen Wohnbaugebietes. Das Argument, dass dieses Plangebiet bereits seit langer Zeit im Flächennutzungsplan enthalten sei, begründet nicht die zwingend notwendige städtebauliche Erforderlichkeit für die Baureifmachung von bislang unbebauten Außenbereichsgrundstücken gern. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Die Überplanung der bisherigen, im Außenbereich gelegenen Acker- und Wiesenflächen trägt denn auch nicht dem gesetzlichen Gebot Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, so ausdrücklich § 1a, Abs. 2 BauGB.</p> <p>Tatsächlich ist es stattdessen so, dass es im Kämpfelbach in den Ortsteilen Bilfingen und Ersingen noch eine Vielzahl unbebauter Grundstücke gibt, die im Innenbereich liegen und erschlossen und bebaubar sind. Dies ist sowohl aus den Katasterplänen als auch auf den Luftbildern der einschlägigen Geoinformationssysteme z.B. der LUBW klar ersichtlich. Danach gibt es noch mehrere Dutzend unbebaute und sofort bebaubare</p>	<p>Anlage beigefügt, zusammengefasst kommt es zu folgendem Fazit:</p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlussknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit, trotz der Mehrbelastung aus dem Neubaugebiet, vorliegt. ... Aus verkehrlicher Sicht können beide Straßen (Kirchgrundstraße und Ebbstraße) die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RAS-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen. Durch ergänzend verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung von Halteverboten oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, sind Unzulänglichkeiten in der Ebbstraße zu minimieren.</i></p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b></p> <p>Der Bedarf für die Erschließung eines Wohnbaugebietes in Bilfingen ist aus den zahlreichen Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung nach Baugrundstücken bestätigt. Letzte Wohngebiets-Erschließungen erfolgten mit den Gebieten 'Nördlicher Ortsrand' in Bilfingen 2005 und 'Leigstenhölde / Schelmenacker' in Ersingen 2000. Gleichzeitig ist Kämpfelbach mit beiden Ortsteilen im Regionalplan Nordschwarzwald als Siedlungsbereich festgelegt. Das vorgesehene Wohnbaugebiet Bell liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt und eignet sich daher besonders für eine Siedlungserweiterung.</p> <p>In den letzten Jahren hat die Gemeinde zahlreiche Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt, z.B. auch die Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Betriebsstandorte (z.B. Kirchgrundstraße 14-16, Wohnpark am Bohninger Weg, Bereich Thanweg) oder auch aktuell in Bilfingen der Bereich des ehemaligen Hotels Langer für seniorengerechtes Wohnen.</p> <p>Seit 2010 wurden allein in Bilfingen 52 (private) Baulücken geschlossen. Es entstanden dadurch 74 neue Wohneinheiten. Letztendlich ist Verfügbarmachung der privaten Baulücken durch die Gemeinde jedoch begrenzt, dies trifft vor allem auf das Wohnbaugebiet Leigstenhölde in Ersingen zu. Im Ortsteil Bilfingen sind</p>
--	--	---

	<p>Wohngrundstücke in Kämpfelbach. Der Umstand, dass diese Grundstücke noch nicht bebaut sind, zeigt, dass es keinen aktuellen Bedarf für die Schaffung von weiteren Wohnbaugrundstücken gibt, zumal auch neuere Baugebiete, für die Baurecht besteht, bei weitem noch nicht vollständig bebaut sind.</p> <p>Abgesehen davon bedeutet eine Planung der Deutschen Bahn noch lange nicht, dass die Realisierung des Ausbaus der Bahnunterführung tatsächlich zeitnah erfolgt. So heißt es in den Erläuterungen zum Plankonzept denn auch nur vage, dass die grobe Zeitschiene einen Ausbau in den Jahren 2021/2022 vorsehen würde. Das hat keinerlei Verbindlichkeit. Fakt ist, dass eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Baugebietes mit den derzeit vorhandenen, nicht ausreichend dimensionierten Bahnunterführungen nicht hinreichend gesichert ist. Damit ist eine Bebauungsplanaufstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich eine Planung „ins Blaue hinein“.</p> <p>Insbesondere kann die Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung nicht mit einem dringenden Bedarf an zusätzlichen Wohnungen begründet werden, der allenfalls aktuell oder kurzfristig bestehen würde, solange nicht sicher und verbindlich vereinbart feststeht, dass und wann die Bahnunterführung Kirchgrundstraße tatsächlich ausgebaut wird.</p> <p><b>3.</b> Hinzu kommt, dass sich im Plangebiet nicht nur magere Flachlandmähwiesen des FFH-Lebensraumtyps 6510 befinden, sondern auch Streuobstwiesen und hochwertiger Baum- und Gebüschbestand, der nach dem vorliegenden Gestaltungsplan vollständig beseitigt werden würde.</p> <p>Die mageren Flachland-Mähwiesen des FFH-LRT 6510 gelten als stark gefährdet aufgrund einer abnehmenden Bestandsentwicklung und weil sie nur schwer regenerierbar sind. Artenreiche Flachland-Mähwiesen sind nicht nur durch Umwandlung in Bauland, sondern auch durch Nutzungsintensivierung, Düngung etc. stark beeinträchtigt. Die einschlägigen Handlungsempfehlungen gehen deshalb dahin, solche artenreichen mageren Flachlandmähwiesen zu erhalten und gerade nicht zu beseitigen (siehe z.B. die Beschreibung des FFH-LRT 6510 auf</p>	<p>Baulücken im Bestand jedoch nur in einem geringen Umfang vorhanden. Oftmals werden diese Baulücken in der heutigen zinschwachen Zeit als Kapitalanlage gehalten oder eben für die direkten Nachkommen gehalten. Ein Rückschluss auf die fehlende Nachfrage lässt sich hieraus nicht ableiten.</p> <p>Vorausrechnung StaLa zeigt für Kämpfelbach eine Bevölkerungszunahme</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Planungen der Bahn haben sich zwischenzeitlich konkretisiert. Das Planfeststellungsverfahren wurde 2020 durchgeführt. Eine Verbreiterung der Bahnunterführung an der Kirchgrundstraße ist bis Frühjahr 2024 vorgesehen, so dass hier eine leistungsfähige Anbindung des neuen Wohngebietes besteht.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Als externe Maßnahmen werden Grünlandflächen aufgewertet, Streuobstbäume gepflanzt und Feldgehölze angelegt. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden zwei bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto herangezogen. Hier wurden die vorhandenen Biotopstrukturen entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit (wie z.B. die mageren Flachland-Mähwiesen des FFH-LRT 6510) berücksichtigt und bilanziert. Im Umweltbericht sind die Ausgleichsmaßnahmen ausführlich dargestellt.</p> <p>In den Bebauungsplan wurden grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes in Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des</p>
--	---	--

	<p>der Webseite der LUBW). Dieses Erhaltungsgebot ist dementsprechend regelmäßig als Vorgabe in den entsprechenden Managementplänen für die einzelnen Bereiche festgelegt.</p> <p>Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung für das Plangebiet ergibt sich, dass sich im Untersuchungsgebiet Streuobstbäume befinden, die nach der neuesten Entwicklung in Baden-Württemberg demnächst einem besonderen Schutzregime unterliegen werden.</p> <p>Aus den dort enthaltenen Fotos und Untersuchungsergebnissen ist zudem ersichtlich, dass die vorhandenen Gehölz-, Böschungs- und Gestrüppstrukturen einen guten Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten bieten. Solche Arten sind auch vorhanden, wie sich aus Tabelle 1 der SAP ergibt, darunter eine Vielzahl von Arten mit einem hohen Schutzstatus. Dies gilt sowohl für Vögel, als auch gem. Tabelle 2 für Fledermäuse, Schlingnattern und Zauneidechsen. Ebenso nicht auszuschließen sind Vorkommen des dunklen und des hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Lebensgrundlagen für diese besonders und streng geschützten Arten würden unwiederbringlich verloren gehen. Dies entspricht nicht dem strengen artenschutzrechtlichen Vermeidungsgebot. Die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmeerteilung nach §§ 44 und 45 BNatSchG liegen nicht vor, da es vorliegend zumutbare Alternativen gibt. Deshalb ist die Entwicklung des Plangebiets zu Bauland bereits in weiten Teilen aus unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Gründen unzulässig.</p> <p><b>4.</b> Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass es schon an der zwingend notwendigen Erforderlichkeit für die Baureifmachung der Außenbereichsfläche fehlt, da es eine Vielzahl von unbebauten Grundstücken in der Gemeinde gibt und außerdem die ausreichende verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit des Baugebiets nicht gesichert ist. Die Baureifmachung des Plangebiets scheitert in weiten Teilen zudem an unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verboten. Schließlich würde die Entwicklung des geplanten neuen Wohngebiets, deren Haupterschließungsstraße unmittelbar an dem Grundstück der Einwender vorbeiführt, zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für das in einem Wohngebiet gelegenen Grundstück der Einwender führen. Zumindest die zur Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6</p>	<p>Plangebietes sind in den Hinweisen / Ziffer 5 des Bebauungsplans genannt. In Ziffer 6 der Hinweise finden sich artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (Holzkäfer, Reptilien, Fledermäuse, Vögel). Nach dem Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.</p> <p>Der Umweltbericht wird als gesonderter Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt, die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird als gesonderte Anlage beigelegt. Somit sind beide Gutachten Gegenstand der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB und der Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB.</p> <p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Kämpfelbach ist durch die zahlreichen Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung belegt. Die Gemeinde Kämpfelbach liegt gut erschlossen – mit Stadtbahnhaltepunkt – nahe des Oberzentrums Pforzheim. Auch aus der Festlegung beider Ortsteile von Kämpfelbach als Siedlungsbereich im Regionalplan Nordschwarzwald kommt der Gemeinde eine Verantwortung zu, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und zu entwickeln. Der Standort 'Bell' eignet sich durch die Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt in besonderer Weise. Er schließt an bebauten Bereiche an, auch die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.</p>
--	--	---

	<p>Uhr einzuhaltenen Lärmwerte in Wohngebieten würden dabei massiv überschritten.</p>	<p>Die Konflikte bzgl. Arten- und Umweltschutz sind durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen lösbar. Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler &amp; Leutwein untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung, 14.01.2021). Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlussknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt. Aus verkehrlicher Sicht können Kirchgrundstraße und Ebbstraße die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RASSt-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen.</p>
<p>Bürger 5 23.12.2019 und 27.12.2019</p>	<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch zum derzeitigen Bebauungsplan „Bell“, im Besonderen zur Bebauungsplanung des Grundstückes 1170/3 und 1170, welche im Bebauungsplan „Bell“ integriert werden sollen. (siehe auch Miteigentümer/in – hier Bürger 2)</p> <p>Leider war es mir nicht möglich heute einen Widerspruch persönlich vorzutragen, da die Bürgermeisterämter geschlossen waren, obwohl eine Frist bis zum 23.12.2019 zugesichert wurde. Zur Einhaltung des fristgerechten Widerspruches, übersende ich Ihnen somit dieses Schreiben hilfsweise und werde persönlich am Freitag den 27.12.2019 diesen Widerspruch nochmals bei Ihnen persönlich wiederholen.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung.</b> Flst. Nr. 1170/3 liegt auf der Hangkante vom geplanten Wohngebiet Bell zur Kirchgrundstraße. Auf dem nur ca. 7-10 m tiefen Grundstück besteht ein Höhenunterschied von knapp 4 m. Die städtebauliche und verkehrliche Erschließungskonzeption berücksichtigt die topografische Situation, so dass von einer Einbeziehung des Grundstücks abgesehen wurde, zumal eine Bebauung in diesem Bereich aufgrund der topografischen Situation schwierig ist. Flst. Nr. 1170 liegt teilweise im Geltungsbereich des B-Plans 'Niederwengerten' mit Ausweisung eines Baufensters auf einem Teilbereich. Aufgrund der Topografie wird eine potenzielle Bebauung dieses Grundstück auch weiterhin mit Erschließung von der Kirchgrundstraße aus gesehen und steht damit in keinem Zusammenhang mit der Planung des Wohnbaugebietes 'Bell'. Eine Einbeziehung des Flst. Nr. 1170 in den Bebauungsplan 'Bell' wird daher nicht vorgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die durch eine EDV-Umstellung bedingte Schließung des Rathauses und war bei Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am 13.11.2019 nicht vorhersehbar. Über die Schließung wurde im Mitteilungsblatt KW 49 (04.12.2019) informiert, so dass die Möglichkeit bestand, entsprechend zu reagieren. Auf der Webseite der Gemeinde Kämpfelbach waren die Planunterlagen innerhalb der gesamten Frist einsehbar. Am 27.12.2019 sprach der Bürger 5 im Rathaus vor und ergänzte seine am 23.12. verfasste E-Mail nochmals um die in der nebenstehenden Stellungnahme kursiv gedruckten Textstellen.</p>

Karlsruhe, den 04.07.2022  
**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten