

Gemeinde Straubenhardt – OT Conweiler

5. Änderung des Bebauungsplans „Gässlesweg“

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

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Aus der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen vor. Die Anregungen 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 05.01.2018</p>	<p><u>Amt für Baurecht und Naturschutz:</u></p> <p>Bauplanungsrecht: Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans in gewerbliche Fläche ist beabsichtigt. Die vorgestellte Änderung des Bebauungsplans „Gässlesweg“ wird daher mitgetragen.</p> <p>Naturschutz: In den vorgelegten Unterlagen zum BBP „Gässlesweg“ sind unter Punkt 2.3 „Umweltbericht- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnungsplan“ keine naturschutzfachlichen Aussagen enthalten. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass diese im weiteren Planverfahren bis zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) ergänzt werden sollen. Den Unterlagen liegt eine artenschutzfachliche Voruntersuchung bei, welche die Betroffenheit von verschiedenen Arten</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Um die dringend erforderliche, konkrete Betriebserweiterung umsetzen zu können, wird für diesen Bereich eine punktuelle Einzeländerung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die Gemeinde Straubenhardt beabsichtigt darüber hinaus auch eine umfassende FNP-Änderung bzgl. Gewerbe- und Wohnbauflächen, die jedoch noch vertiefter konzeptioneller Überlegungen bedarf und daher nicht so zeitnah durchgeführt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde inzwischen bearbeitet und ist der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung beigelegt.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den genannten Arten-</p>

	<p>beinhaltet. Ein Vorkommen von geschützten Arten ist hierin als möglich dargestellt, eine Betroffenheit kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher sind weitere Untersuchungen zu relevanten Arten notwendig, diese sollen im Frühjahr 2018 erfolgen.</p> <p>Die geplanten Untersuchungen werden von dem Planungsbüro Bioplan auf folgende Artengruppen festgelegt/empfohlen: Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Diese Auswahl erfolgt aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattungen. Hierzu sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig.</p> <p>Aus dem Voruntersuchungsbericht von dem Büro Bioplan mit Stand 25.10.2017 kann geschlossen werden, dass entlang des Steigbrunnenbaches eine Hochstaudenflur (u.a. Mädesüß, Blutweiderich etc.) angesiedelt ist. Es ist daher wichtig über die bisher geplanten Untersuchungen hinaus zu untersuchen ob in diesem Bereich auch Schmetterlinge (z. B. Maculinen) und Insekten der strenggeschützten Arten vorkommen.</p> <p>Die zwei alten Obstbäume sollten möglichst erhalten werden. Sie stellen Habitate da, deren Verlust durch Anbringung von Quartiermöglichkeiten beispielsweise in der neu entstehenden Gebäudedefassaden für Fledermäuse und Avifauna auszugleichen wäre. Durch den Steigbrunnengraben bleibt die angrenzende Fläche unbebaut und somit als Habitatsverbundfläche für die Flora und Fauna erhalten.</p> <p>Durch die zusätzliche Überbauung wird Grünland versiegelt. Es wäre empfehlenswert eine Dachbegrünung in die Bauplanung einfließen zu lassen.</p> <p>Um dem Vogeltot durch Kollision an großflächigen Scheibenseiten entgegen zu wirken, wird eine entsprechende Verglasung mit Strukturen, die von Vögeln erkannt werden, empfohlen.</p> <p>Eine abschließende naturschutzfachliche Prüfung und Aussage kann erst nach Vorlage des zu erstellenden Umweltberichtes (Frühjahr 2018) mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan erfolgen.</p> <p>Umweltamt: Immissionsschutz: Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des bereits be-</p>	<p>gruppen wurden im Zeitraum März bis Juli 2018 durchgeführt und sind der Bebauungsplan-Änderung als gesonderte Anlagen beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Insektenfauna ergab keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge oder anderer streng geschützter Insekten im Untersuchungsgebiet.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Ein Erhalt der auf der Erweiterungsfläche bestehenden Obstbäume ist im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes nicht möglich. Das Anbringen von Nistkästen und -höhlen wurde auch entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen in die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. (Ziffer 1.62)</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Nach Abstimmung mit der Firma Ronach kann eine extensive Dachbegrünung mit 8 cm Substratdicke vorgesehen werden und wird entsprechend festgesetzt. (Ziffer 1.61)</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. In die grünordnerischen Festsetzungen wurden entsprechende Maßgaben zur Gestaltung von Glasflächen aufgenommen. (Ziffer 1.62)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	--

	<p>stehenden Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gässlesweg“ (GE). Durch die Ausdehnung des Gebietes um die Grundstücke Flst.Nr. 2601 und 2603 (ca. 3.132 qm) soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes erscheint das Vorhaben aufgrund der angrenzenden Bebauung (Gewerbenutzung) grundsätzlich unproblematisch. Die Einhaltung der Immissionswerte nach TA-Lärm ist gegebenenfalls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Grundwasser und Bodenschutz: Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Regenwassers im Bereich der Stellplätze, Wege, Zufahrten, sowie zur Beurteilung der Notwendigkeit der Grundwasserhaltung während der Aushubarbeiten wird ein Baugrundgutachten empfohlen. Falls eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, muss eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beantragt werden. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig. Eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im geplanten Baugebiet nicht möglich, da das Vorhabengebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Pfinztal liegt und die Sonde direkt in den für das Trinkwasser genutzten Grundwasserleiter (Buntsandstein Aquifer) einbinden würde.</p> <p>Altlasten Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Im Teil B- Hinweise, Punkt 2 findet der Themenpunkt bodenfremde Auffüllungen oder Auffinden von lokalen Verunreinigungen ausreichend Berücksichtigung.</p> <p>Bodenschutz Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen. Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung werden im Hinblick auf den Grundwasserschutz ergänzt (Ziffer 3.2).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung werden im Hinblick auf den Bodenschutz ergänzt (Ziffer 4).</p>
--	---	---

	<p>aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß, bis zur Wiederverwendung zu lagern. Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.</p> <p>Abwasser/Gewässer: Entwässerung</p> <p>Da das Plangebiet im AKP der Gemeinde Straubenhardt aus dem Jahr 2012 nicht berücksichtigt ist und die bestehende Mischwasserkanalisation nach diesem Gesamtentwässerungskonzept bereits im Bestand rechnerisch Überstauungen aufweist, ist der Einfluss der neuen Baufläche auf die Ortskanalisation und die Regenwasserbehandlungsanlage RÜB GG Feldrennach noch nachzuweisen.</p> <p>In Ziffer 2.6 der Satzung werden für Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Dies ist grundsätzlich richtig und wird ausdrücklich begrüßt. Flächen, auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Mischkanalisation anzuschließen.</p> <p>Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vom 22.03.1999 zu beachten und darzustellen, in welcher Form diese umgesetzt wird.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss von Dränagen an die Mischwasser- und Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist.</p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Gemäß Teil C, Begründung Pkt 2.2 wird ein Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante des Steigbrunnengrabens von 5m ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Mit der Fa. Ronach und dem Umweltamt wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept abgestimmt, durch das eine Überstauung des Mischwasserkanals vermieden werden kann (extensive Dachbegrünung des geplanten Neubaus, breitflächige Ableitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in den Steigbrunnengraben). Das Entwässerungskonzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Umsetzung mit den erforderlichen Nachweisen und wasserrechtlichen Erlaubnissen erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Es erfolgt eine entsprechende Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.6.</p> <p>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung. Mit dem nun abgestimmten Entwässerungskonzept (s.o.) wird eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung soweit als möglich umgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung werden entsprechend ergänzt (Ziffer 3.3).</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung bzgl. des Gewässerrandstreifens werden entsprechend konkretisiert (Ziffer 3.1).</p>
--	---	---

	<p>Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, sofern dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (§29 Abs.2 WG) - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§29 Abs.3.2WG) <p><u>Landwirtschaftsamt:</u> Für die Erweiterung der Firma "Ronach" sollen die Flurstücke 2601 und 2603 in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um Dauergrünland. Beide Flurstücke werden derzeit von einem Landwirt biologisch bewirtschaftet. Da biologisch bewirtschaftbaren landwirtschaftlichen Flächen auch in Straubenhardt knapp sind, können diese Flächen nicht ersetzt werden und gehen dem Betrieb dauerhaft verloren. Es handelt sich bei den Flurstücken um Böden der Vorrangfläche II, sind also landbauwürdig und der Landbewirtschaftung vorzubehalten. Allerdings sehen wir die Notwendigkeit der Erweiterung der dort ansässigen Firma und halten den „Verbrauch“ für moderat. Da bisher noch keine Ausgleichsbilanzierung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stattgefunden hat, bitten wir um weitergehende Beteiligung im Verfahren.</p> <p><u>Amt für nachhaltige Mobilität:</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird aus straßenbaulicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich der K 4572 auf freier Strecke. Demnach sind nach § 22 (1) StrG BW die für Kreisstraßen erforderlichen Anbaubeschränkungen von 15 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten. - Werbeanlagen werden ebenfalls als Hochbauten jeder Art gewertet und unterliegen damit den oben genannten Anbaubeschränkungen. - Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck (Flurstück 2593/1) entspricht nicht mehr den aktuellen Richtli- 	<p>Kenntnisnahme. Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes ist standortgebunden und nur auf den nun vorgesehenen Flächen möglich und sinnvoll. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung können eventuell alternative Standortlösungen für den Verlust der Bewirtschaftungsfläche gefunden werden. In Abwägung beider Belange wird die Planung zur Erweiterung des Gewerbestandortes daher weiter geführt.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung werden mit Verweis auf die Anbaubeschränkungen ergänzt (Ziffer 5). Mit dem neu geplanten Betriebsgebäude kann der geforderte 15 m – Abstand von der K 4572 / Königstraße eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Das eingetragene Sichtdreieck wird aus der Planzeichnung herausgenommen.</p>
--	--	---

	<p>nien und kann entfallen. In der beigefügten Skizze ist die erforderliche Anfahrtsicht dargestellt.</p> <p>Weiterhin wird empfohlen: Die Zahl der notwendigen Kfz- und ggfls. Fahrradstellplätze nach Landesbauordnung § 37 sowie die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze, 2015) festzulegen.</p> <p><u>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Vermessungsamt:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Gesundheitsamt:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ist auf Ebene der Baugenehmigung anhand der dann konkreten Gebäudeplanung auf Grundlage der LBO und der Verwaltungsvorschrift Stellplätze festzulegen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>RP K`he – Abtlg. 2 Raumordnung 04.01.2018</p>	<p>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Gässlesweg' sowie die überbaubaren Flächen erweitert werden, um die Voraussetzungen für den geplanten Neubau eines Gewerbegebietes zu schaffen. Der Erweiterungsbereich umfasst ca. 0,3 ha. Im Regionalplan Nordschwarzwald ist das Plangebiet teils als Gewerbefläche im Bestand dargestellt, im nördlichen Bereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus gem. PS 3.3.5 G(2). Ziele der Raumordnung stehen der Planung damit jedoch nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regionalverband Nordschwarzwald 08.01.2018</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich am 21.02.2018). Mit der Planung soll einer bestehenden Firma die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 0,6 ha. Im Regionalplan ist die bestehende Firma als „Gewerbe – Bestand“ und der Erweiterungsbereich als weiße Fläche dargestellt. Daher stehen der Erweiterung keine regionalplanerischen Belange entgegen. Da im Flächennutzungsplan der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennut-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

22.02.2018	<p>zungsplans in eine gewerbliche Baufläche beabsichtigt.</p> <p>Der Planungsausschuss des Regionalverbandes Nordschwarzwald hat am 21.02.2018 die o.g. Stellungnahme gebilligt.</p>	
Unitymedia BW GmbH 20.12.2017	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Kenntnisnahme.
Netze BW GmbH 08.12.2017	<p>Die uns mit Ihrem E-Mail/ Schreiben vom 22. November 2017 zugeschickten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus der bestehenden 20- Umspannstation erfolgen. Weitere Maßnahmen unsererseits sind nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Aus dem beigefügten Plan [Maßstab 1:750] können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen derzeit davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen. Sollte eine Umlegung von Umspannstationen oder Energieversorgungsleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen. Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Bürkle unter der Rufnummer 07243/180-374, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, dass die Bestandspläne bei der Netze BW GmbH durch die Baufirmen vor Baubeginn angefordert werden. Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11,74613 Öhringen Tel. (07941) 932-386 Fax.(07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p>	Kenntnisnahme.

GVP 11.01.2018	Die Gasversorgung Pforzheim Land GmbH hat bezüglich der Änderung keine Einwände. Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Plan 'Gässlesweg' befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt keine bestehende Gasversorgung. Sollte für die geplanten Objekte eine Erdgasversorgung vorgesehen sein, informieren Sie uns bitte rechtzeitig unter Angabe der benötigten KW-Leistung. Eventuelle Fragen werden wir Ihnen gerne beantworten.	Kenntnisnahme.
Stadt Bad Herrenalb 08.01.2018	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Birkenfeld 27.11.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadt Neuenbürg 14.12.2017	Keine Anregungen und Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht gewünscht.	Kenntnisnahme
Gde. Keltern 06.12.2017	Keine Anregungen und Bedenken. Von einer weiteren Beteiligung können Sie absehen.	Kenntnisnahme

Karlsruhe, den 14.11.2018

GERHARDT.stadtplaner.architekten