


	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 07.08.2020 – 07.09.2020
1.1	<p>Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Frankfurt Büro Karlsruhe Postfach 22 06, 76010 Karlsruhe</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.2	<p>Deutsche Telekom AG Bauwesen Oberkasseler Straße 2 53277 Bonn</p> <p><u>Schreiben vom 14.08.2020</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sind. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.1	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Der Ausbau durch die Deutschen 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 weisen 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 so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.3	<p>EnBW City Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 03.09.2020</u></p> <p>Die elektrische Erschließung des Gebiets erfolgt über Erdkabel. Die Kabellegungen können in öffentlichen Flächen erfolgen. Voraussetzung für die Kabellegung ist die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten für Kanal und Wasser sowie die Herstellung der Rohplanie der Gehwege und Straßen.</p> <p>Wenn Baum-Pflanzmaßnahmen geplant sind müssen diese so ausgeführt werden, dass Beschädigungen unserer Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen werden.</p> <p>Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.</p> <p>Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Wir bitten Sie, im Textteil des Bebauungsplans einen Passus aufzunehmen, der es uns erlaubt, unsere notwendigen Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf dem Baugrundstück aufzustellen.</p> <p>Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten von den Bauherren getragen werden.</p> <p>Für die Versorgung der zukünftigen Bauplätze mit elektrischer Energie ist eine neue Umspannstation erforderlich.</p> <p>Wir beabsichtigen, eine Kleinstation mit einem Platzbedarf von 4,0 m x 5,0 m zu erstellen. Die Fläche der Station ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festzusetzen.</p> <p>Im angehängten Plan „Standortvorschlag_UST“ ist unser Standortvorschlag rot dargestellt.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p> 	<p>Unter Hinweise 2.7 Kabelverteilerschränke wird folgender Text ergänzt: <i>Notwendigen Kabelverteilerschränke dürfen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken errichtet werden.</i></p> <p>Die vorgeschlagene Fläche wird wie gewünscht als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Schriftlichen Teil und in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.4	<p>Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal Herrn Vorsitzenden Bürgermeister Markus Wendel Rathausstraße 9 75385 Bad Teinach-Zavelstein</p> <p><u>Schreiben vom 27.07.2020</u></p> <p>Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am verfahren erfolgt nicht.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.5	<p>Landratsamt Calw Vogteistr. 42 – 46 75365 Calw</p> <p><u>Schreiben vom 08.09.2020</u></p>	
1.5.1	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p><u>Art der Vorgabe</u> Im Allgemeinen Kanalisationsplan von Neuweiler ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche nicht im Einzugsgebietsplan enthalten. Daher ist die Erschließung derzeit nicht gesichert. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u> § 55 Abs. 2 WHG § 1 Abs. 6 BauGB</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Die Fläche ist auch nicht in dem neuen allgemeinen Kanalplan enthalten. Daher muss ein Nachweis der schadlosen Entwässerung in Form eines Teilkanalplans erfolgen. Das Baugebiet ist vor Oberflächenwasserabflüssen aus dem Außengebiet zu schützen. Hierzu sind Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von aus dem Außenbereich aufgrund von Starkregenereignissen abfließendem Niederschlagswassers herzustellen.</p>	<p>Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser in größerem Ausmaß in den Bereich des Baugebietes abfließt. Aus den Starkregengefahrenkarten für Neuweiler ist erkennbar, dass der Bereich um das Baugebiet kein „Hotspot“ darstellt. Vom Erschließungsplaner werden bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Dieses kann über die geplante Kanalplanung abgeleitet werden. Die Schaffung von Wällen oder Mulden würde zwangsläufig dazu führen, dass topographisch gesehen das Wasser Richtung Ortszentrum von Neuweiler ablaufen würde und hier zu einer weiteren Verknappung der Kanalkapazität führen würde.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.5.2	<p>2. Informationen Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB).</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5.3	<p>3. Anregungen <u>Städtebau</u> Das Verfahren wird gem. § 13 b BauGB durchgeführt und soll der zügigen Bereitstellung von Wohnraum dienen. Auch bei diesen Verfahren gilt, mit Flächen sparsam umzugehen. Wir regen daher an, entweder</p>	<p>Die Grundstücksgrößen innerhalb des Baugebietes liegen zwischen 540 m² und 745 m². Lediglich die beiden für eine Mehrfamilienhausnutzung vorgesehenen Grundstücke 17 und 18 sind 1.110 m². Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	die Grundstücke zu verkleinern und mehr Grundstücke zur Verfügung zu stellen oder den Geltungsbereich zu verkleinern. Es ist auch wichtig, die Siedlungsfläche gegen den Außenbereich einzubinden. Es ist keine planerische Vorgabe enthalten, die dies sicherstellt.	Bandbreite an unterschiedlichen Grundstücksgrößen genau den Bedarf von Bauinteressenten abdeckt. Das Baugebiet ist darauf ausgelegt, bei Bedarf, nach Süden, Westen und Osten erweitert werden zu können. Eine grünordnerische Einbindung nach Außen wäre für spätere Erweiterungen nicht zielführend. Westlich und südlich befinden sich weitere Streuobstbäume. Die Feldhecke entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird mit einer Pflanzbindung gesichert. Durch das festgesetzte Pflanzgebot 1 <i>Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken</i> wird die Durchgrünung des Gebietes sichergestellt. Von einer weitergehenden Festsetzung wird daher auch aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB abgesehen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.4	Die im Regionalplan dargestellte Mindestflur ist im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Dabei ist darzustellen, ob nicht Flächen außerhalb dieser regionalplanerischen Festlegung geeignet sind. Die Mindestfluren sind Flächen, die der Landwirtschaft für ihre Mehrfachaufgaben wie Landschaftspflege, Nahrungsmittelproduktion und Tourismus erhalten bleiben sollen.	Da der Regionalplan Nordschwarzwald alle entweder nicht bewaldeten oder als Siedlungsflächen ausgewiesene Bereiche in Neuweiler als Mindestflur (Landwirtschaft) definiert, ist eine Flächensuche, die diese regionalplanerische Festlegung nicht enthält, obsolet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, so dass eine Abwägung dieses Belanges dokumentiert ist. BV: Wird teilweise berücksichtigt
1.5.5	Hinsichtlich des Verfahrens gem. § 13 b BauGB ist zu beachten, dass formal kein Umweltbericht zu erstellen ist. Eine Auseinandersetzung mit den ökologischen Auswirkungen muss dennoch in die Abwägung eingestellt werden. Es ist deshalb nicht möglich, dieses Abwägungsergebnis bereits in der Begründung vorwegzunehmen.	 BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.6	Wir regen daher an, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Grundstücksgrößen, Maßnahmen, die sich auf das Landschaftsbild und Klima positiv auswirken, vorzusehen.	Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie die Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird trotz der gewählten Verfahrensart (§ 13 b BauGB) mehr Ausgleich geschaffen als der Gesetzgeber vorgesehen hat. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.7	Wenn eine Erschließung vom Aichhalder Weg nicht vorgesehen ist, sollte dies im Lageplan mittels des Planzeichens ergänzend festgesetzt werden.	Die Erschließungsplanung wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass für die Erschließung auch der Aichhalder Weg herangezogen wird. Die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes ergibt sich dadurch nicht mehr. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.8	Wir regen an, neben den Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zuzulassen, um eine möglichst effiziente Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es sind einige Teilbereiche vorhanden, bei denen das städtebaulich möglich und auch verträglich wäre.	Der Plangeber sieht in der Hausform von „Hausgruppen“ in den letzten Jahren kein Bedarf bei Interessenten. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.9	Die Festsetzungen zur Erhöhung der Abstandsflächen sind in der Begründung noch zu erläutern.	Begründet wird die Erhöhung der Abstandsflächen bei Wandhöhen über 6,30 m mit dem Nachbarschutz.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.5.10	Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung sind sehr variabel gesetzt. Deshalb sehen wir nicht, dass eine Steuerung erfolgt. Wenn die Festsetzungen keine steuernde Kraft haben, stellt sich die Frage nach der Erforderlichkeit.	BV: Wird berücksichtigt Durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe für jedes Grundstück findet eine Würdigung des Geländes und der Erschließung statt. Bezüglich der Dachform möchte der Plangeber Bauinteressenten möglichst viel Spielraum unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten einräumen. Zur besseren Einbindung „moderner“ Dachformen wie dem Flachdachdach wird eine Dachbegrünung festgesetzt. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.11	<u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u> zu 2.5 Einbau von Zisternen: Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.12	<u>Vermessung</u> Wir empfehlen für die Realisierung des o.g. Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB. Eine Umlegung kann erforderlich werden, falls die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen des vorhandenen Grundstückszuschnitts nicht realisierbar sind, ohne dass die Grundstücke neu geordnet werden und falls die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten und die Gemeingebrauchs- und Gemeinbedarfsflächen bereitstellen. Der Vorteil eines Umlegungsverfahrens ist die Einsparung der Grunderwerbssteuer, falls sich die Eigentümer wieder entsprechend ihres Zuteilungsanspruchs mit Bauplatzfläche zuteilen lassen.	Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.13	<u>Naturschutz</u> Unter Berücksichtigung und Einhaltung aller im Bebauungsplan dokumentierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, steht dem Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.14	Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken kommen uns sehr entgegen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.15	Um Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. §44 BNatSchG zu vermeiden, müssen Gehölzfällungen und -rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und zum Schutz von Fledermäusen (November bis Februar) durchgeführt werden. Als Ausgleichsmaßnahmen, auch vorgezogen, werden Quartierhilfen für Fledermäuse und Nistkästen für Vögel im engeren Umfeld des Baugebietes installiert.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.16	Über Pflanzbindung sind die im Plan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die im süd-westlichen Randbereich des Baugebietes geschützte Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.5.17	Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.	<p>Unter 1.11.7 Maßnahme 7 - Reduktion von Lichtemissionen wird folgende Maßnahme in den Schriftlichen Teil aufgenommen: <i>„Die Beleuchtung ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, Schutzart IP66 die Lichtpunkthöhe darf maximal 7 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten 3 000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.5.18	<p>Positiv ist, dass immerhin 5 Streuobstbäume erhalten bleiben. Ebenso die Mini-Hecke. Insgesamt geht die Planung mit dem Grün minimalistisch um, denn 1 Baum pro Grundstück ist bei den überwiegend großen Grundstücken recht wenig.</p> <p>Die exponierte Lage erfordert eine bessere landschaftliche Einbindung im Südwesten. Die Grundstücke 10, 11, 13, 16 und 17 sollten jeweils 2 Laubbäume/Obsthochstämme im SW pflanzen.</p> <p>Die Versickerungsmulde sollte durch mehrere Gruppen heimischer Laubgehölze im Bereich der Dammkronen aufgewertet werden. In der SO-Spitze wäre Platz für eine Solitär-Linde.</p>	<p>Westlich und südlich des Baugebietes befinden sich Streuobstbäume die das Baugebiet bereits einbinden. Die als Pflanzbindung 2 gesicherte Feldhecke, das Pflanzgebot 1 Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken sowie eine Dachbegrünung bei Dächern unter 10° stellt die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sicher.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen Dachbegrünung sowie die Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird trotz der gewählten Verfahrensart (§ 13 b BauGB) mehr Ausgleich geschaffen als der Gesetzgeber vorgesehen hat.</p> <p>Von einer weitergehenden Festsetzung wird daher abgesehen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.5.19	<p><u>Landwirtschaft</u> Durch den Bebauungsplan gehen rund 2,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und damit wertvolle Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Diese Acker- und Grünlandflächen werden aktuell von einem Landwirt aus der Gemeinde bewirtschaftet.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5.20	<p>Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald sind Teile der Planfläche als Mindestflur für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Mindestflur wird im Teilregionalplan Landwirtschaft (Ergänzungssatzung des Plansatzes 3.3.3) als Vorbehaltsgebiet beschrieben. Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.</p> <p>Auch im Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Außenbereichsfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.</p>	<p>Da der Regionalplan Nordschwarzwald alle entweder nicht bewaldeten oder als Siedlungsflächen ausgewiesene Bereiche in Neuweiler als Mindestflur (Landwirtschaft) definiert, ist eine Flächensuche, die diese regionalplanerische Festlegung nicht enthält obsolet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt, so dass eine Abwägung dieses Belanges dokumentiert ist.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gewählten Verfahrensart (13 b BauGB) nach dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.5.21	<p>Gemäß Flächenbilanzkarte werden die betroffenen Flurstücke als Vorrangflächen der Stufe II eingestuft. Die in den Karten der Flurbilanz (Gemeinschaftswerk der Landwirtschaftsverwaltung in Baden-</p>	<p>Dem Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Maßnahmen <i>M1 Verwendung von wasser-durchlässigen Bodenbelägen, M2 Bodenschutz</i> und Örtlichen Bauvorschriften 8. <i>Gestaltung der</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Württemberg) als „mittel“ eingestuft Böden, weisen eine für unsere Region mittlere bis hohe Güte auf.	<i>unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie 10. Verwendung offenerporiger Beläge</i> aus Sicht des Plangebers ausreichend Rechnung getragen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.22	Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß möglich und hinzunehmen. Erhebliche Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft können im Bereich der Wohnbebauung vermutlich ausgeschlossen werden.	Im schriftlichen Teil ist unter Punkt 2.4 Landwirtschaft ein Hinweis dazu bereits enthalten. BV: Führt zu keiner Änderung
1.5.23	Nach der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden, müssen Mindestabstände zu benachbarten Flächen eingehalten werden. Zwischen Ackerland und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten, privat genutzten Gärten und zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, ist bei Flächenkulturen (z.B. Getreide) ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Diese Vorgabe führt bei fehlendem Schutzstreifen zu erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen für die angrenzenden Landwirte. Deshalb sollte innerhalb des Bebauungsplans, entlang der süd-westlich Grenze ein 2 m breiter Schutzstreifen, z.B. in Form eines Feldweges oder einer Bepflanzung eingeplant werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das Heranrücken der Wohnbauflächen an landwirtschaftliche Flächen ein Interessenskonflikt entstehen kann. Aus diesem Grund hat Sie sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Der Plangeber wird im Rahmen des schonenden Umgangs mit Flächen dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln die Verantwortung belassen, so wie es der § 17PflSchG vorsieht. Im Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22.07.2020, Artikel 1, Änderung des Naturschutzgesetzes wird in § 34 durch das Verbot von Pestiziden die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sehr eingeschränkt. Im Artikel 2 Änderung des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes ist die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel auf das notwendige Maß zu beschränken. Daher sieht sich der Plangeber derzeit nicht in der Pflicht einen zusätzlichen Schutzstreifen auszuweisen, der Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verhindern soll. Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt, dass von jedem Betrieb 5 % besonders biodiversitätsfördernde Maßnahmen umgesetzt werden. Hierfür werden vom Land entsprechende Förderangebote gemacht, damit die Betriebe aus betriebswirtschaftlicher Sicht daran teilnehmen. Der Plangeber regt an durch den Betroffenen zu prüfen, ob diese Flächen dort teilweise einbezogen werden können. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.24	<u>Brandschutz</u> Der geplante Bebauungsplan ist am Rande einer vorhandenen, bebauten Innenstruktur angesiedelt. Aufgrund der zukünftigen und vorhandenen Bebauung ist eine Löschwasserversorgung, nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, von 96 m³ auf 2 Stunden ausreichend. Die Löschwassermenge kann aus Unterflurhydranten entnommen werden. Überflurhydranten sind nicht notwendig. Die geplante Erschließungsstruktur ist für die Flächen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ausreichend.	Brandschutzbelange werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls mit entsprechenden Auflagen versehen.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen kann der 2. Rettungsweg komplett über tragbare Leitern der Feuerwehr dargestellt werden.	BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.5.25	<u>Straßenbau</u> Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die K 4370 (Nagolder Straße) erfolgt über den Zwerenberger und Aichhalder Weg. Der Zwerenberger Weg hat eine Breite von rund 5,0 m und der Aichhalder Weg von rund 3,5 m. Die im Baugebiet geplanten Erschließungsstraßen A, B und C sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Um eine sichere verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, würden wir einen Ausbau des bestehenden Aichhalder Weges auf 5,50 m (mindestens aber 5,00 m) empfehlen, so dass auch dort der Begegnungsfall von Pkw/Lkw möglich ist.	Der Ausbau des Aichhalder Weges auf 5,50 m wird derzeit vom Erschließungsplaner geprüft. BV: Wird berücksichtigt
1.5.26	<u>Forst</u> Die Rodung („Rückversetzen des Waldrandes“) von Wald an anderer Stelle als Ausgleich für den Eingriff in die Mindestflur bedarf der Genehmigung der höheren Forstbehörde. Eine Beurteilung durch die untere Forstbehörde ist derzeit nicht möglich, da keine konkrete Anfrage zur Waldrücknahme vorliegt.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5.27	4. Hinweise <u>Heilquelle:</u> Das Plangebiet befindet sich im Weiteren Zustrom der Heilquellen von Bad Teinach. Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt wird, ist er genehmigungspflichtig.	Aufgrund der gewählten Verfahrensart § 13 b BauGB muss der Bebauungsplan unabhängig davon, dass er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, nicht genehmigt werden. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund von § 13 b BauGB nach dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.6	Polizeidirektion Calw Schlossberg 3 75365 Calw Kein Rücklauf	
1.7	Regierungspräsidium Karlsruhe Schlossplatz 1 – 3 76131 Karlsruhe <u>Schreiben vom 12.08.2020</u> Das Plangebiet ist größtenteils für Wohnnutzung vorgesehen ist und hat eine Größe von rund 2,9 ha. Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dieser stellt im maßgeblichen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet „Mindestflur“ festgelegt. Zum Vorbehaltsgebiet „Mindestflur“ gibt Plansatz 3.3.3 G (4) vor, dass in solchen Bereichen die Bewirtschaftung oder Pflege der landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden soll. <i>„Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz</i>	Da der Regionalplan Nordschwarzwald alle entweder nicht bewaldeten oder als Siedlungsflächen ausgewiesene Bereiche in Neuweiler als Mindestflur (Landwirtschaft) definiert, ist eine Flächensuche, die diese regionalplanerische Festlegung nicht enthält obsolet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, so dass eine Abwägung dieses Belanges dokumentiert ist.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><i>besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln.“</i></p> <p>Im weiteren Verfahren ist auf die Auswirkungen der Planung auf den regionalplanerischen Grundsatz einzugehen; in diesem Zusammenhang ist auch darzustellen, ob im wirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet noch nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächenentwicklungsflächen dargestellt sind. Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme werden wir nach Vorlage der Informationen abgeben.</p> <p>Die Gemeinde Neuweiler, der Regionalverband Nordschwarzwald sowie das LRA Calw erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Neuweiler sind keine Wohnbauflächenentwicklungsflächen mehr vorhanden die prioritär entwickelt werden könnten. Einzelne bestehende Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen sind insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht bebaubar.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.8	<p>Regionalverband Nordschwarzwald Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31 75172 Pforzheim</p> <p><u>Schreiben vom 10.08.2020</u></p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Mindestflur dargestellt (PS 3.3.3 G(4), Regionalplan 2015). Die regionalplanerische Vorgabe wurde in der Begründung aufgegriffen und es wurde dargestellt, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft wird, inwieweit ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes an anderer Stelle möglich ist. Dies begrüßen wir und haben kein Einwände gegenüber der Planung vorzutragen. Es wird angeregt, die Erforderlichkeit der Planung näher zu begründen.</p>	<p>Die Erforderlichkeit der Baugebietsausweisung wird in der Begründung nochmals näher ausgeführt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.9	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau Albertstraße 5 79114 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 31.08.2020</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten,</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).</p> <p>Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett-horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Folgender Hinweis wird unter Punkt 2.8 Geotechnik aufgenommen: <i>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett-horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.9.2	<p>Böden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9.3	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9.4	<p>Grundwasser Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen für sehr tiefe Bohraufschlüsse, z. B. Erdwärmesonden, ergeben.</p>	<p>Folgender Hinweis wird unter Punkt 2.9 Grundwasser aufgenommen: <i>„Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen für sehr tiefe Bohraufschlüsse, z. B. Erdwärmesonden, ergeben.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.9.5	<p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9.6	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9.7	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapsver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10	<p>Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung Kurhausdamm 2 – 4</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>75378 Bad Liebenzell</p> <p><u>Schreiben vom 10.08.2020</u></p> <p>Hinsichtlich Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser weisen wir vorsorglich darauf hin, dass der zur Verfügung stehende Netzdruck im Ortsnetz vorab überprüft werden sollte. Der Wsp. von unserem Trinkwasserhochbehälter Neuweiler befindet sich auf 698.59 m ü. NN. Wir empfehlen diesbezüglich für das Ortsnetz im Vorfeld die Ausführung einer Rohrnetzberechnung.</p>	<p>Erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 07.08.2020 – 07.09.2020
2.1	<p>Einwender 1 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 04.08.2020</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, obwohl ich Mitglied des Gemeinderates bin, möchte ich hier schriftlich folgende Anregungen vorbringen: Spielplatz und Treffpunkt im Herzen des Neubaugebietes Da wir uns als eine kinder- und familienfreundliche Gemeinde bezeichnen und in der Hoffnung leben, dass unsere neuen Bauplätze mit jungen Familien gefüllt werden, sollten wir auch daran denken, dass sich - hoffentlich - viele Kinder in diesem Bereich aufhalten werden. Wir planen, die Grundstücke möglichst klein zu halten, dass diese auch von kinderreichen Familien gekauft werden können. Dies wird zur Folge haben, dass bei noch zwei vorgeschriebenen Stellplätzen die Grundstücke weitestgehend "ausgereizt" sein werden. Sandkästen, Schaukeln und Spielhäuser sollten aber auch noch untergebracht werden. Mir ist nun aufgefallen, dass wir bei unseren Planungen an diese Kinder überhaupt nicht denken. Daher schlage ich vor, dass in diesem Bereich auch ein Spielplatz eingeplant wird. Dieser kann als Treffpunkt für die neuen Bewohnen dienen und nicht nur mit Spielgeräten, sondern auch mit Bänken ausgestattet werden. Denn auch die Mütter und die "Alten" brauchen einen Begegnungsplatz. Integration findet "mit treffen und miteinander reden" statt. Und wo ist es am naheliegendsten? Geschlossene Ausgänge Die zwei Ausfahrten, welche für die Erweiterung des Baugebietes nach unten angedacht sind, sind in der Sitzungsvorlage vom 21.07.2020 in gelb und grün eingezeichnet. Gelb bedeutet landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg. So darf dies meiner Meinung nach nicht offen bleiben. Denn dass die Bewohner des Neubaugebietes auf ein Nachbargrundstück geleitet werden, kann nicht sein. Es wird ja nahezu dafür verführt, dass hier mit dem "Hund Gassi" gegangen wird. Doch hoffen wir, dass mehr Kinder</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird im Zentrum des Plangebietes eine ca. 250 m² große öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aufgewiesen.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Gehwegflächen an den beiden südlichen Anschlusspunkten herausgenommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	als Hunde im "Steigäcker" eine Heimat finden werden.	BV: Wird berücksichtigt
2.2	Einwender 2 75389 Neuweiler <u>Schreiben vom 02.08.2020</u> Sehr geehrte Damen und Herren, zur Planung des neuen Baugebietes "Steigäcker" im Ortsteil Neuweiler möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:	
2.2.1	1. Das neue Baugebiet befindet sich unweit unseres Schützenhauses, welches im Kuhrain 1, am Ende des Aichhalder Weges liegt. Unser Vereinsheim mit den Sportanlagen wird ausschließlich abends und Sonntag morgens betrieben. Hier wird das Training und werden die Wettkämpfe durchgeführt. Zur Zeit wird nur in den Disziplinen mit Luft- und Kleinkalibergewehren geschossen. Schützen mit Großkaliber haben wir stand Heute keine, könnten jedoch immer dazukommen. Die Disziplinen mit dem Luftgewehr werden ausschließlich in der geschlossenen Halle durchgeführt und sind nach außen kaum zu hören. Disziplinen mit den Kleinkalibergewehren, welche bedeutend lauter sind, werden in der offenen KK-Halle mit dem Schuss "ins Freie" durchgeführt. Dadurch sind diese, vor allem in den ruhigen Abendstunden weit zu hören. Wir bitten Sie, dies zu bedenken. Wir haben die Befürchtung, dass bei zukünftig so nahen Anliegern der Lärmpegel als Ruhestörung ausgelegt werden und es zu Beeinträchtigungen unseres Sports führen wird.	Die vorherrschende Hauptwindrichtung im Süden von Neuweiler ist aus Richtung Nordwesten. Bei einer Entfernung von ca. 515 m zwischen nächstgelegenen geplanten Wohnhaus innerhalb des Baugebietes und dem Schützenhaus kann deshalb davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Ruhestörung kommt. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird unter Punkt 2.10 Immissionen folgender Text aufgenommen: <i>„Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 515 m südwestlich des Baugebietes ein Schützenhaus befindet. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärmemissionen bei dessen Nutzung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.“</i> BV: Wird berücksichtigt
2.2.2	2. Unser Vereinsheim wird über ein Kabel mit Strom versorgt, welches Richtung Schützenhaus links der Straße verlegt ist. Der Zählerkasten befindet sich im/am Gebäude der Firma Lörcher. Wir waren sehr froh, als wir vor Jahren endlich an das öffentliche Netz anschließen konnten. Dieses Kabel wurde bereits, obwohl unser früherer Vereinsvorstand Friedrich Schäfer die Baufirma darauf aufmerksam gemacht hat, beim Bauvorhaben Kevin Keller abgerissen. Nun wird dieses Kabel in den neuen Bauplätzen verlaufen. Wir bitten Sie, hier eine Lösung zu finden.	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt BV: Wird berücksichtigt
2.3	Einwender 3 Einwender 4 75389 Neuweiler <u>Schreiben vom 27.08.2020</u> Widerspruch gegen das Baugebiet „Steigäcker“ in Neuweiler Als Anlieger am Zwerenberger Weg haben wir Bedenken an der geplanten Zufahrt zum Baugebiet „Steigäcker“ über den Aichhalder - und Zwerenberger Weg. Der Aichhalder Weg ist an der schmalsten Stelle nur 3,50m breit. Es ist jetzt schon nicht möglich, mit zwei Fahrzeugen aneinander vorbeizufahren. Durch das geplante Baugebiet haben wir	Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>vermutlich mehrere hundert Verkehrsbewegungen täglich. Dies ist einfach nicht zumutbar. Des Weiteren verfügt weder der Aichhalder Weg noch der Zwerenberger Weg über einen Gehweg. Die Kinder müssen auf der Straße zur Schule, in die Kita oder zum Bus laufen. Über die Erschließungszeit fahren hunderte LKW und sonstiges Gerät über eine Straße, auf der nicht einmal zwei PKW aneinander vorbeikommen. Ein Großteil der Bauplätze hat eine Größe von 700m² bis 800m² und darf mit drei Wohneinheiten bebaut werden. Für junge Familien (auch aus Neuweiler!) sind so große Bauplätze unbezahlbar. Wir wären dafür, die Plätze auf ca. 500m² zu verkleinern und nur zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zuzulassen. Wir hoffen, Sie überdenken die Planung für das Baugebiet „Steigäcker“ noch einmal. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen. Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundstücksgrößen teilweise nochmals verkleinert, um auch dem von der Landesregierung ausgegebenen Ziel der Nachverdichtung nachzukommen. BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.4	<p>Einwender 5 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 27.08.2020</u></p> <p>hiermit möchte ich, auf Grund der Verkehrssituation im Zwerenberger Weg und Aichhalder Weg, Einspruch gegen das geplante Baugebiet „Steigäcker“ fristgerecht einlegen. Damit Begegnungsverkehr überhaupt stattfinden kann, sollten die Zufahrtsstraßen zum geplanten Baugebiet ebenfalls wie im neuen Baugebiet mindestens 5,50m breit sein, was aktuell mit nur ca. 3,5m nicht der Fall ist. Sollte es vielleicht schon Überlegungen in Richtung Ausweichtaschen geben, kann ich diesbezüglich nur widersprechen, da bei ca. 30 Bauobjekten, sich sicherlich ca. 60 oder mehr Fahrzeuge <u>zusätzlich</u> durch die beengten Straßenverhältnisse (mehrfach am Tag) durch zwingen müssten, was ganz sicher zu erheblichen Behinderungen führen wird und keine angestrebte Lösung sein kann. Bei einer solch engen Straße kann doch sicherlich auch kein Gehweg hergestellt werden, der für so viele neue Familien doch sicherlich erforderlich wäre, um einen sicheren Schulweg bzw. Kindergartenweg zu gewährleisten. Noch nebenbei erwähnt, konnte ich die Fahrbahnsituation des Wendehammers nicht nachvollziehen. Auf besagtem Wendehammer fehlt bis heute der Fertig-Belag, der mit der Begründung der noch zu bebauenden Flurstücke 318/8, 318/7, 318 und 318/3 weggelassen wurde. Da damals der Zwerenberger Weg eh geteert wurde, hätte das kleine Stück doch gleich mitgemacht werden können. Oder muss ich davon ausgehen, dass der Zwerenberger Weg-Belag nach Fertigstellung aller Bauobjekte kaputt ist? Bei der Erschließung und Bebauung bzw. Befahren mit Baustellenfahrzeugen und diversen Ausweichmanövern werden sicherlich Schäden auftreten, was aber eher durch die beengte Situation hervorgerufen wird.</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird. Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen. Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft. Der Ausbaustandard insbesondere im angesprochenen Wendehammer ist nicht Sache des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Plangeber hat sich ausführlich mit den öffentlichen Belangen der Erweiterung des Siedlungsbereiches in Form einer Arrondierung zur Befriedigung des aktuellen Wohnraumbedarfs beschäftigt. Hierbei hat er auch die persönliche Betroffenheit, der in den angrenzenden Baugebieten lebenden Bevölkerung, berücksichtigt. In der Abwägung des öffentlichen Belangs (Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum) gegenüber dem privaten Belang (Beeinträchtigung der Lebensqualität) hat der Plangeber dem öffentlichen Belang den Vorrang eingeräumt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Noch eine private Sache, durch die Bebauung könnte es evtl. zu Abschattungen meiner PV-Anlage kommen. Wie wird so etwas gehandhabt (Ertragsausfall)?</p> <p>Wir haben damals gebaut, mit der Aussage, dass das angrenzende Grundstück kein Bauerwartungsland ist und auch nicht wird.</p> <p>Laut Planung soll der alte Baumbestand erhalten bleiben – ist das korrekt? Bitte um Bearbeitung und Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme.</p>	<p>Durch die Ergänzung des Wohngebietes mit einer entsprechenden Bebauung, die von der Art der Nutzung den vorhandenen Gebieten entspricht, befindet sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung dem Allgemeinwohl verpflichtet. Insofern kann von einer Verantwortung des Plangebers vor Wertminderung der Grundstücke nicht gesprochen werden. Die Bauleitplanung ist in ihrer Entwicklung in diesem Rahmen frei. Eine Wertminderung durch die Bauleitplanung im Verantwortungsbereich des Plangebers ist nicht zu erkennen. Planungsrechtlich gibt es keinen Anspruch auf direkte Besonnung.</p> <p>Die Gemeinde Neuweiler hat sich intensiv mit den privaten Belangen naturverbundener Bauherren (im Bestand) und deren gegenwärtiger Ortsrandlage auseinandergesetzt. Ebenso wurden die Belange der angemessenen Siedlungserweiterung zur dringenden Versorgung mit Wohnraum diesem Belang gegenübergestellt. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass dem Belang der dringenden Versorgung mit Wohnraum an dieser Stelle gegenüber den privaten Belangen, der freien Aussicht, der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Der Baumbestand bleibt teilweise erhalten. Durch Ersatzpflanzungen wird der Charakter einer Streuobstwiese gewahrt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.5	<p>Einwender 6 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 31.08.2020</u></p> <p>für den beabsichtigten Bebauungsplan „Steigäcker“ erfolgt die Offenlage gemäß der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07. August bis 07. September auf der Grundlage BauGB.</p> <p>Richtigerweise weisen Sie auch auf die Verfristung hin, wenn Einwände erst <u>nach</u> dem 07. September erfolgen. Diese Verfristung gilt auch, wenn nach einem möglichen Beschluss auf dem gerichtlichen Weg Klagen erfolgen sollten.</p> <p>Der gewählte Zeitraum der Offenlage ist mitten in den Sommerferien, eine Zeit, in der durchaus einige Menschen, die sich intensiv mit dem Vorhaben beschäftigen wollen, u.U. nicht da sind. Dies gilt auch für uns.</p> <p>Wir denken jedoch, dass das beabsichtigte Verfahren für Neuweiler so bedeutend und groß ist, dass hier Gründlichkeit und die Einräumung der Möglichkeit der fundierten Auseinandersetzung Interessierter vor Schnelligkeit geht. Nur eine „formale“ Öffentlichkeitsbeteiligung als „Abhaken“ eines gesetzlich geforderten Punkt gemäß der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte kein Motiv sein.</p> <p>Wir weisen insbesondere darauf hin, dass im BauGB gerade <u>keine Frist gesetzlich</u> vorgegeben ist.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich trotz der gewählten Verfahrensart (§ 13 b i.V.m. § 13 a BauGB) und der daraus resultierenden Möglichkeit das Verfahren ohne eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen, dazu entschlossen, nicht darauf zu verzichten und der Öffentlichkeit damit zweimal die Möglichkeit einzuräumen sich zu der Planung zu äußern. Das Baugesetzbuch sieht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit keinerlei rechtliche Vorgaben vor. So kann beispielweise die frühzeitige Beteiligung auch in Form einer einmaligen Informationsveranstaltung stattfinden. Die Gemeinde hat sich damit über das rechtlich erforderliche Maß hinaus entschieden, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer und fachlichen Themen, insbesondere dem Naturschutz, angemessen zu berücksichtigen. Trotz der Sommerferien ist eine vierwöchige Auslegungsfrist ausreichend. Es</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Wir bitten um Verlängerung der Frist bis zum 30.09.2020. Eine fundierte Behandlung sollte insbesondere im Interesse der Gemeinde Neuweiler liegen, da die Folgen mit der Ausweisung und Besiedelung des neuen Baugebietes über Jahrzehnte in die Gemeinde wirken. Hier sollte eine Abwägung in Richtung des Optimums auf der Basis der rationalen Abwägung aller Punkte erfolgen. Die hierfür notwendige Zeit sollte gegeben sein.</p>	<p>wurden auch verfristet eingegangenen Stellungnahmen mit in das Verfahren aufgenommen. In der Bekanntmachung wurde lediglich ausgeführt, dass verfristet eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.6	<p>Einwender 7 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 01.09.2020</u></p> <p>An der geplanten Zufahrt zum Baugebiet „Steigäcker“ über den Aichhalder- und Zwerenberger Weg haben wir als Anlieger Bedenken. Da der Aichhalder Weg an der schmalsten Stelle nur 3,50m breit ist, ist es jetzt schon nicht möglich, mit zwei Fahrzeugen aneinander vorbei zu fahren. Durch das geplante Baugebiet werden wir täglich vermutlich mehrere hundert Verkehrsbewegungen haben, was auf keinen Fall zumutbar ist. Es ist auch weder im Aichhalder Weg noch im Zwerenberger Weg ein Gehweg vorhanden. Die Kinder müssen auf der Straße zum Kindergarten, zur Schule oder zum Bus laufen. Während der Erschließungs- und Bauzeit im Gebiet „Steigäcker“ fahren dann viele große LKW und sonstiges schwere Gerät über eine Straße, auf der nicht einmal zwei PKW aneinander vorbei kommen. Viele der geplanten Bauplätze haben eine Größe von 700-800 qm und dürfen mit drei Wohneinheiten bebaut werden. Für junge Familien (auch aus Neuweiler!!) sind diese großen Plätze unbezahlbar. Wir wären dafür, diese Plätze auf ca.500 am zu verkleinern und nur zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zuzulassen. Wir hoffen sie überdenken die Planung für das Baugebiet „Steigäcker“ noch einmal. Wir bitten um eine Bestätigung über den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird. Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen. Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundstücksgrößen teilweise nochmals verkleinert, um auch dem von der Landesregierung ausgegebenen Ziel der Nachverdichtung nach zu kommen.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.7	<p>Einwender 8 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 28.08.2020</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Buchwald, wir wohnen im Zwerenberger Weg 11 in Neuweiler. Oberhalb unserer Straße soll das Baugebiet "Steigäcker" entstehen. Über den Zwerenberger Weg ist keine Zufahrt zum neuen Baugebiet möglich, die Straße ist bei der Fam. Rühle und unserem Haus nur 4,80 m breit, incl. Bordstein und nicht wie die vom Planungsbüro angenommene Breite von 5,50 m. Es ist auch kein Gehweg vorhanden. Da dies ein Mischgebiet, also Wohnhäuser und Firmen ist, fahren hier auch LKWs und täglicher Liefer- sowie Kundenverkehr. In</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Verlängerung des Zwerenberger Wegs befindet sich eine Stallung mit Weidebetrieb. Der Weg wird bisher mehrmals täglich intensiv durch land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Es ist jetzt schon nicht möglich überall mit zwei Fahrzeugen aneinander vorbei zu fahren.</p> <p>Der Aichhalder Weg ist noch deutlich schmaler, nur 3,50 m an der schmalsten Stelle. Der Weg ist ungenügend beleuchtet, dies ist Herrn Günther bekannt. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge uneingeschränkten Zugang zu unserem Bereich haben. Schon jetzt kommt es des Öfteren vor, dass bei den ansässigen Firmen Lieferfahrzeuge den Weg länger blockieren, sodass wir gezwungen sind, über die Wiesen in den Aichhalder Weg zu kommen um den Ort zu erreichen. Im Winter und bei hohem Gras ist dies gar nicht möglich. Wurde dies in der Planung berücksichtigt? Wir bitten um eine Stellungnahme.</p> <p>Wurde in der Planung eine Ringstraße mit Aichhalder Weg und/oder oberer Haldenstraße in Erwägung gezogen? Dadurch ist überhaupt erst eine zweite Zufahrtsmöglichkeit gegeben. Mit welcher Begründung wurde dies nicht in der Planung berücksichtigt oder umgesetzt?</p> <p>Es sollen 30 Häuser entstehen. In der Regel bauen junge Leute neue Häuser. Es fahren dann jeden Tag Autos. Es ist davon auszugehen, dass jede Familie mindestens zwei Fahrzeuge betreiben wird.</p> <p>Die Entfernung vom neuen Wohngebiet "Steigäcker" zu Kindergarten und Schule, die am anderen Ende von Neuweiler liegen, und des nicht vorhandenen Gehweges, wird zusätzlichen Verkehr generieren. Ein Großteil der Eltern wird seine Kinder nicht auf diesem unsicheren und weiten Weg zu Fuß in diese Einrichtungen gehen lassen.</p> <p>Die Eltern fahren zur Arbeit. Das Verkehrsaufkommen ist immens, es werden täglich mehrere 100 Verkehrsbewegungen zusätzlich entstehen. Dies ist nicht zumutbar, da dann der gesamte Verkehr über den Zwerenberger Weg und den Aichhalder Weg abgewickelt wird.</p> <p>Internetanbindung im Zwerenberger Weg: Bisher kann in unserer Straße maximal ein DSL 16.000 bestellt werden. In der Regel sind wir deutlich langsamer unterwegs (6.000 Mbit). Das bedeutet, dass auch im neuen Wohngebiet nicht mit einer attraktiven Internetverbindungsgeschwindigkeit geworben werden kann. Moderne Arbeitsplätze oder durch Corona erzwungene Arbeitsplätze im Home-Office sind so nicht möglich.</p> <p>Wir bitten um eine Stellungnahme zu den oben genannten Fragen. Bitte bestätigen Sie uns schriftlich den Eingang dieses Schreibens. Des Weiteren bitten wir um Bekanntgabe des Termins zur öffentlichen Anhörung.</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird.</p> <p>Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen.</p> <p>Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft.</p> <p>Der Ausbau des Aichhalder Weg wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf der gesamten Länge bis zur Einmündung in die Nagolder Straße ebenfalls vorgesehen.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.8	<p>Einwender 9 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 05.09.2020</u></p>	<p>Die Gemeinde hat sich trotz der gewählten Verfahrensart (§ 13 b i.V.m. § 13 a BauGB) und der</p>

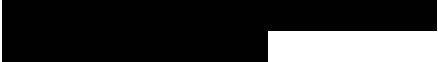


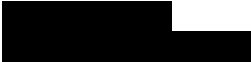
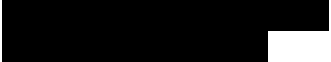





	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Steigäcker" möchte ich folgende Einwendungen machen. Zunächst möchte ich vorausschicken, dass die Art und Weise des gewählten Verfahrens § 13b selbst sowie die Fristen und der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht den Eindruck erwecken, dass die Öffentlichkeit aktiv und inhaltlich beteiligt werden soll. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, dass bewusst ein Monat in der Ferienzeit und die Überlagerung der Anhörungsfrist mit dem Urlaub des Bürgermeisters gewählt wurde, um das B-Plan-Verfahren "möglichst ohne Störfeuer von außen" durchzuzupacken.</p> <p>Das BauGB sieht ausdrücklich <u>keine</u> Frist vor. Unsere Anfrage von letzter Woche zur Verlängerung der Anhörungsfrist um weitere Wochen (und damit außerhalb der Ferienzeit) wurde mündlich von Herrn BM Buchwald abgespeist mit dem Hinweis, es würde nichts entschieden und alle inhaltlich fundierten Einwände könnten jederzeit später noch eingebracht werden.</p> <p>Allerdings weist die Gemeinde Neuweiler selbst auf der Internetseite darauf hin, dass es sehr wohl die Verfristungen gibt, wie wir sie in unserer Bitte zur Fristverlängerung befürchtend geäußert hatten.</p>	<p>daraus resultierenden Möglichkeit das Verfahren ohne eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen, dazu entschlossen, nicht darauf zu verzichten und der Öffentlichkeit damit zweimal die Möglichkeit einzuräumen sich zu der Planung zu äußern. Das Baugesetzbuch sieht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit keinerlei rechtliche Vorgaben vor. So kann beispielsweise die frühzeitige Beteiligung auch in Form einer einmaligen Informationsveranstaltung stattfinden. Die Gemeinde hat sich damit über das rechtlich erforderliche Maß hinaus entschieden, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer und fachlichen Themen, insbesondere dem Naturschutz, angemessen zu berücksichtigen. Trotz der Sommerferien ist eine vierwöchige Auslegungsfrist ausreichend. Es wurden auch verfristet eingegangenen Stellungnahmen mit in das Verfahren aufgenommen. In der Bekanntmachung wurde lediglich ausgeführt, dass verfristet eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.8.1	<p>Bedenken zum konkreten Vorhaben Entwässerungssituation</p> <p>In Deutschland und auch im Nordschwarzwald haben einerseits längere Trockenperioden aber auch Starkregenereignisse spürbar zugenommen. Mit der Aufsiedelung weiterer Bebauung und Abfluss in das vorhandene Kanalnetz wird eine Überlastung mit Rückstau in die die vorhandenen Baugebiete Aichhalder Weg/Zwerenberger Weg und Halde spätestens bei der Ableitung in die Nagolder Straße befürchtet.</p> <p>Ich fordere die Verwaltung auf, konkrete Berechnungen anzustellen. Die Berechnungsvorschriften hierzu sollten bei der Verwaltung bekannt sein. Hierbei ist das vorgesehene Retentionsbecken in die Berechnungen der verschiedenen Szenarien mit aufzunehmen. Bei der Würdigung ist auch zu berücksichtigen, dass bei längeren Trockenperioden sich die ausgetrockneten nicht versiegelten Flächen oder nur mit offenen porigen Belägen versehenen Flächen bei Regenereignissen zunächst fast wie versiegelte Flächen verhalten. Damit fließt das Regenwasser oberflächlich in die Kanalisation und versickert eben gerade nicht.</p>	<p>Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser in größerem Ausmaß in den Bereich des Baugebietes abfließt. Aus den Starkregengefahrenkarten für Neuweiler ist erkennbar, dass der Bereich um das Baugebiet kein „Hotspot“ darstellt.</p> <p>Vom Erschließungsplaner wird bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Dieses kann über die geplante Kanalplanung abgeleitet werden.</p> <p>Die Schaffung von Wällen oder Mulden würde zwangsläufig dazu führen, dass topographisch gesehen das Wasser Richtung Ortszentrum von Neuweiler ablaufen würde und hier die zu einer weiteren Verknappung der Kanalkapazität führen würde.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.8.2	<p>Verkehrliche Situation</p> <p>Begegnungsverkehr im Zwerenberger Weg und innerhalb der Straßen im neuen Baugebiet können die Sicherheit bei Rettungssituationen eventuell gefährden. Bei vollständiger Aufsiedelung mit zusätzlich geplanten 135 EW werden voraussichtlich 80 bis 100 weitere Pkw hinzukommen. Mit der entsprechenden Verparkung ist ein Durchkommen für Feuerwehr oder auch Müllabfuhr zusätzlich erschwert. Auch hier bitte ich entsprechende Szenarien zu rechnen. Eine Erschließung über den Aichhalder Weg wird von der Verwaltung verworfen aufgrund fehlender</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird.</p> <p>Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Straßenbreite. Es wird darum gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit der Erschließung dann besteht, wenn über Einbahnführungen in das Baugebiet über Aichhalder Weg und Zwerenberger Weg der Verkehr zu bzw. abgeleitet werden kann. Mit solch einer Lösung kann das Baugebiet abschnittsweise zunächst mit nur ca. 10 Grundstücken realisiert werden.</p>	<p>ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen.</p> <p>Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft.</p> <p>Die Straßenbreiten von 5,50 m innerhalb des Gebietes ermöglicht einen reibungslosen Verkehrsfluss. Großfahrzeuge wie beispielsweise Feuerwehren, Schneepflug und Müllabfuhr können auch bei vorhandenen Längsparkern in den Straßen problemlos fahren.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.8.3	<p>Wirtschaftliche Situation</p> <p>Schon beim Baugebiet Halde war über Jahre der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke nur sehr schwer möglich. Teilweise ging das dann wohl nur über verminderte Verkaufspreise. In den Ausführungen und Begründungen der Verwaltung werden ausschließlich qualitative Aussagen hinsichtlich Ziel und Zweck der Planung und finanzielle Auswirkungen des Baugebietes getätigt. Die Ausdrucksweise soll mit bestimmten Formulierungen wie „.. verfügt... keine nennenswerte Flächenreserven mehr“, „... intensive Eigentümergegespräche ..“ sollten mit klaren Aussagen und quantitativen Angaben belegt werden. Mündlichen Äußerungen des Bürgermeisters sprechen von "starker Nachfrage nach Bauplätzen in Neuweiler". Dies wird bezweifelt, insbesondere muss unterschieden werden zwischen einer "allgemeinen Anfrage" und einer "konkreten Nachfrage". Ich fordere die Verwaltung auf, hierzu konkrete und quantitative Aussagen zu machen. Bei konkreten Anfragen liegt mit Sicherheit ein schriftlicher Vorgang vor. Bei der Überprüfung der Möglichkeit der zur Verfügungstellung von Bauplätzen sind quantitativ auch die bereits ausgewiesenen privaten Bauplätze sowie die mögliche Schaffung von Bauplätzen aus Baulücken oder auf Grundstücken neben oder auf bereits bebauten Grundstücken zu bewerten.</p> <p>Gerade der Hinweis des Bürgermeisters, dass neue Bauplätze von der Gemeinde vorrangig für die (nachfolgende) Generation von Neuweiler (und Teilorten) geschaffen werden müssen, geht total ins Leere. Bürger aus Neuweiler finden nämlich oftmals Flächen aus der Verwandtschaft oder übernehmen Wohnraum/Häuser von der Eltern-/Großelterngeneration.</p> <p>Sollte andererseits die Absicht der Gemeinde sein, bewusst Neubürger überregional für ein neues Baugebiet zu gewinnen, fehlt hier eine Vermarktungsstrategie, sodass sich hieraus für Neuweiler ein großes finanzielles Risiko ergibt. Insbesondere müssen hierbei die Nachbargemeinden mit ihrer Infrastruktur für alle Lebensbereiche sowie deren Möglichkeiten von Bauplätzen angeschaut werden. Dabei muss der Horizont von Bad Teinach und Neubulach mindestens bis Simmersfeld und Altensteig ausgeweitet</p>	<p>Auch in der Vergangenheit wurden bereits Bauverpflichtungen ausgesprochen. Allerdings war die bisherige Handhabung so, dass nur rund die Hälfte der Baugrundstücke in das Eigentum der Gemeinde übernommen und über die Gemeinde veräußert wurden. Die restlichen Grundstücke sind im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verblieben, die diese jedoch seit Jahren nicht veräußert oder bebaut haben.</p> <p>Diesbezüglich wurden bereits Versuche unternommen, die jedoch meist erfolglos waren; im Übrigen sind die jeweiligen Grundstücke zwischenzeitlich bereits bebaut.</p> <p>Richtig ist, dass zwischen einer allgemeinen Nachfrage und einer konkreten Nachfrage unterschieden werden muss. Konkret ist festzuhalten, dass für die Grundstücke in Neuweiler obwohl diese noch nicht in der Vermarktung sind und keine Werbung hierfür gemacht wird, bereits zahlreiche Anfragen aus Neuweiler und der näheren Umgebung vorliegen. Sofern der Kreis nach Rotenburg/Böblingen/Stuttgart erweitert würde, könnte die bestehende Nachfrage mit den geplanten Bauplätzen nicht gedeckt werden.</p> <p>Stand Anfang 2021 ist es schlicht unmöglich in Neuweiler (und seinen Ortsteilen) einen Bauplatz zu erwerben. Es ist Aufgabe der Gemeinde für ortsansässige Bauwillige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>werden. Alle diese Gemeinden haben attraktive Voraussetzungen. Wenn dann für Neuweiler als eines der wenigen Argumente der Preis übrig bleibt, der je nach Nachfrage nach unten angepasst werden muss, ergibt sich damit für die Gemeinde Neuweiler eine dauerhafte finanzielle Belastung.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitte ich auch um Auskunft, wie die langfristige Finanzierung gesichert wird, wenn innerhalb von 10 bis 20 Jahren ein Großteil der Bauplätze nicht verkauft ist. Sollen dann neue Schulden aufgenommen werden, oder die Steuersätze nach oben angepasst werden?</p> <p>Ich fordere die Verwaltung auf, Szenarien zu erstellen, wie sich die finanzielle Situation darstellt, wenn in den Zeiträumen 5, 10, 20, 30 und 50 Jahren die Bauplätze verkauft oder nicht verkauft wurden. Dabei ist nicht nur der investive sondern auch der laufende Betriebskostenbereich darzulegen. Hierbei können selbstverständlich auf der Ertragsseite neben den Verkaufserlösen auch die Schlüsselzuweisungen des Landes für Neubürger als Erlöse Berücksichtigung finden. Ich gehe davon aus, dass bei der Verwaltung genügend Sachverstand vorhanden ist, um diese Szenarienrechnung (Jahre) mit entsprechenden Sensitivitätsbetrachtungen (prozentualer Verkauf) aufzustellen.</p> <p>Mit der vorgestellten Planung kann aus meiner Sicht das Baugebiet nur in einem Schritt vollständig und damit mit sofort allen anfallenden Kosten erschlossen werden, eine abschnittsweise Erschließung erscheint schon aufgrund der inneren Ringschließung nicht möglich.</p> <p>Die Verwaltung wird hiermit aufgefordert, eine vollständige Aufstellung der Kosten gegliedert für die wichtigsten Gewerke vorzulegen. Ich bitte auch um eine Erklärung darüber, wie die Kosten für Bau und Betrieb der Wasser- und Abwasserinfrastruktur in die Gebühren für alle Bürger/Nutzer eingerechnet werden.</p> <p>Zum Schluss möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass Schnelligkeit keinen Vorrang vor Klarheit und Gründlichkeit haben darf. Die Auswirkungen von Entscheidungen für Vorhaben dieser Größe sind für Neuweiler nicht kurzfristig zu sehen sondern sind auf die kommenden Jahrzehnte zu beziehen. Amtszeiten von Bürgermeistern oder Wahlperioden sind hier deutlich kürzer. Nichts wäre für Neuweiler beschämender als eine Fehlplanung mit langjährigem Nichtverkauf von Baugrundstücken. Letztendlich stünden hierbei Steuergelder der Bürgerschaft dafür gerade und sichtbar wäre dies über viele Jahre, indem eine großflächige Wunde ohne sichtbare Nutzung in die Naturfläche gerissen würde.</p> <p>Nach meiner Einschätzung ist die Suche und Ausweisung von kleineren Baugebieten mit ca. 10 Bauplätzen auch im Zusammenhang mit den Teilorten von Neuweiler sinnvoller. Integration, Soziales Zusammenwachsen, Infrastruktur, finanzielle Risiken, Verantwortung der Entscheidungsträger und Natur sind bei dieser Größenordnung viel besser unter einen Hut zu bringen.</p>	<p>Die Maßnahme dient dazu, den aktuellen Bedarf an Bauplätzen zu decken und stellt eine sinnvolle und zweckmäßig planerische Bereitstellung neuer Bauplätze für die nächsten 5 bis 10 Jahre in Neuweiler dar.</p> <p>Detaillierte Kostenaufstellungen sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden beispielweise beim Vergabebeschluss der Erschließungsplanung vom Gemeinderat vorgenommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Alle meine Ausführungen bitte ich den Gemeinderat bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen. Es gibt aus meiner Sicht keinen inhaltlich substantiellen Punkt im Interesse der Gemeinde, um sich nicht die Zeit zur verantwortlichen Abwägung zu nehmen, bevor weitreichende Entscheidungen getroffen werden. Gerne stehe ich für Rückfragen aber auch für den Austausch von Informationen oder Diskussionen zur Verfügung.</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.9	<p>Einwender 10 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 03.09.2020</u></p> <p>Das Schreiben von Herrn Stefan Kaufmann, Obere Haldenstraße 24, 75389 Neuweiler vom 05.09.2020 mit seinen Einwendungen zum Bebauungsplan Steigäcker wird von allen Unterzeichnenden unterstützt. Allen von Herrn Kaufmann hierin vorgetragene Punkte wird ebenfalls vollumfänglich zugestimmt. Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, sich mit diesen Argumenten auseinanderzusetzen und die entsprechenden Antworten zu geben. Die Unterzeichnenden verzichten zur Vereinfachung darauf, einzelne Schreiben mit gleichem Inhalt wie das von Herrn Kaufmann aufzusetzen. Mit der hiermit dokumentierten Verknüpfung der Unterschriftenliste sind die von Herrn Kaufmann vorgetragene Einwendungen auch die Einwendungen der Unterzeichnenden.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich trotz der gewählten Verfahrensart (§ 13 b i.V.m. § 13 a BauGB) und der daraus resultierenden Möglichkeit das Verfahren ohne eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen, dazu entschlossen, nicht darauf zu verzichten und der Öffentlichkeit damit zweimal die Möglichkeit einzuräumen sich zu der Planung zu äußern. Das Baugesetzbuch sieht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit keinerlei rechtliche Vorgaben vor. So kann beispielsweise die frühzeitige Beteiligung auch in Form einer einmaligen Informationsveranstaltung stattfinden. Die Gemeinde hat sich damit über das rechtlich erforderliche Maß hinaus entschieden, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer und fachlichen Themen, insbesondere dem Naturschutz, angemessen zu berücksichtigen. Trotz der Sommerferien ist eine vierwöchige Auslegungsfrist ausreichend. Es wurden auch verfristete eingegangene Stellungnahmen mit in das Verfahren aufgenommen. In der Bekanntmachung wurde lediglich ausgeführt, dass verfristete eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.9.1	<p>Einwender 10 75389 Neuweiler</p> <p><u>Schreiben vom 03.09.2020</u></p> <p>Betreff: EINSPRUCH Bebauungsplan Steigäcker Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, hiermit möchten wir, auf Grund der Verkehrssituation im Zwerenberger Weg und Aichhalder Weg, Einspruch gegen das geplante Baugebiet "Steigäcker" fristgerecht einlegen. Damit Begegnungsverkehr überhaupt stattfinden kann, sollten die Zufahrtsstraßen zum geplanten Baugebiet ebenfalls wie im neuen Baugebiet mindestens 5,50m breit sein, was aktuell mit nur ca. 3,5m nicht der Fall ist. Wir weisen auch auf den Absatz 9 im Baugesetzbuch §1 hin. Sollte es vielleicht schon Überlegungen in Richtung Ausweichbuchten geben, können wir diesbezüglich nur widersprechen, da bei ca. 30 Bauobjekten, sich sicherlich ca. 60 oder mehr Fahrzeuge zusätzlich durch die beengten Straßenverhältnisse (mehrfach am Tag) durch zwingen müssten, was ganz sicher</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird. Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen. Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>zu erheblichen Behinderungen führen wird und keine angestrebte Lösung sein kann. Bei einer solch engen Straße und direkt angrenzender Privatgrundstücke, kann doch auch kein Gehweg hergestellt werden, der für so viele neue Familien doch sicherlich erforderlich wäre, um einen sicheren Schulweg bzw. Kindergartenweg zu gewährleisten. Noch nebenbei erwähnt, konnte niemand die Fahrsituation des Wendehammers nachvollziehen. Auf besagtem Wendehammer fehlt bis heute der Fertig-Belag, der mit der Begründung der noch zu bebauenden Flurstücke 318/8, 318/7, 318 und 318/3 weggelassen wurde. Da damals der Zwerenberger Weg eh geteert wurde, hätte das kleine Stück doch gleich mitgemacht werden können. Oder müssen wir davon ausgehen, dass der Zwerenberger Weg- Belag nach Fertigstellung aller Bauobjekte kaputt ist? Bei der Erschließung und Bebauung bzw. Befahren mit Baustellenfahrzeugen und diversen Ausweichmanövern, werden sicherlich Schäden auftreten, was aber eher durch die beengte Situation hervorgerufen wird. Auch das Thema "Kanalisation" wurde unseres Erachtens zu wenig erörtert! Noch eine private Sache von [REDACTED] - durch die Bebauung könnte es evtl. zu Abschattungen seiner PV-Anlage kommen. Wie wird so etwas gehandhabt (Ertragsausfall)? Damals wurde gebaut, mit der Aussage, dass das angrenzende Grundstück kein Bauerwartungsland ist und auch nicht wird! Und laut Planung soll der alte Baumbestand erhalten bleiben - ist das korrekt? Bitte um Bearbeitung und Eingangsbestätigung unserer Stellungnahme. [REDACTED] Und folgende Anlieger:</p>	<p>vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft. Der Ausbaustandard insbesondere im angesprochenen Wendehammer ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Plangeber hat sich ausführlich mit den öffentlichen Belangen der Erweiterung des Siedlungsbereiches in Form einer Arrondierung zur Befriedigung des aktuellen Wohnraumbedarfs beschäftigt. Hierbei hat er auch die persönliche Betroffenheit der in der angrenzenden, bestehenden Bebauung lebenden Bevölkerung berücksichtigt. In der Abwägung des öffentlichen Belangs (Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum) gegenüber dem privaten Belang (Beeinträchtigung der Lebensqualität) hat der Plangeber dem öffentlichen Belang den Vorrang eingeräumt. Durch die Ergänzung des Wohngebietes mit einer entsprechenden Bebauung, die von der Art der Nutzung dem vorhandenen Gebiet entspricht, befindet sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung dem Allgemeinwohl verpflichtet. Insofern kann von einer Verantwortung des Plangebers zur Wertminderung der Grundstücke nicht gesprochen werden. Die Bauleitplanung ist in ihrer Entwicklung in diesem Rahmen frei. Eine Wertminderung durch die Bauleitplanung im Verantwortungsbereich des Plangebers ist nicht zu erkennen. Planungsrechtlich gibt es keinen Anspruch auf Besonnung. Die Gemeinde Neuweiler hat sich intensiv mit den privaten Belangen naturverbundener Bauherren (Bestand) und deren gegenwärtiger Ortsrandlage auseinandergesetzt. Ebenso wurden die Belange der angemessenen Siedlungserweiterung zur dringenden Versorgung mit Wohnraum diesem Belang gegenübergestellt. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass dem Belang der dringenden Versorgung mit Wohnraum an dieser Stelle gegenüber den privaten Belangen, der freien Aussicht, der Vorrang eingeräumt wird.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Der Baumbestand bleibt teilweise erhalten. Durch Ersatzpflanzungen wird der Charakter einer Streuobstwiese gewahrt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.9.2	<p>Die Unterzeichnenden sind dagegen, dass das Baugebiet "Steigäcker" mit 90 Wohneinheiten und 225 neue Mitbürger gebaut wird. Dies ist ein Viertel mehr an Einwohner vom jetzigen Hauptort von Neuweiler. Es ist nicht möglich, dass am Ende von Neuweiler so ein riesiges Baugebiet entsteht. Die Straßen und die Kanalisation sind nicht dafür gebaut. Die Anwohner vom Zwerenberger Weg 11 haben jeder getrennt einen Widerspruch bei der Gemeinde, sowie beim Landratsamt, eingereicht.</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p> 75389 Neuweiler</p> <p></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p>	
2.10	<p>Einwender 11 Ladenburger Rechtsanwälte Bahnhofstraße 3 75172 Pforzheim</p> <p><u>Schreiben vom 07.09.2020</u></p> <p>Bebauungsplanverfahren "Steigäcker" Hier: Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wir zeigen an, dass uns folgende Anwohnerinnen und Anwohner des Zwerenberger Wegs mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben:</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler,</p> <p>[REDACTED] 75389 Neuweiler</p> <p>Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen den vorliegenden Bebauungsplan "Steigäcker" im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende</p>	
2.10.1	<p>Einwendungen: I. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im südwestlichen Teil der Gemarkung Neuweiler. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher als Wiesen- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Fläche von 2,9 ha soll nunmehr die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird im überwiegenden Teil des Plangebiets auf drei bzw. zwei Wohneinheiten begrenzt. Im südöstlichen Teil des Plangebiets gelten hingegen keine Beschränkungen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren betrieben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt auf der Grundlage der betreffenden Gemeinderatsbeschlüsse, der Vorentwürfe Planzeichnung Teil A, Schriftlicher Teil B 1 und B 2 sowie der vorläufigen Begründung und der Umweltinformation.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.10.2	<p>II. Der vorliegende Planentwurf ist mit den baurechtlichen Vorschriften nicht vereinbar und beeinträchtigt die Interessen der Mandantschaft als Angrenzerinnen und Angrenzer des Plangebiets.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.10.3	<p>1. Das Bebauungsplanverfahren kann hier nicht nach § 13b BauGB betrieben werden. § 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne, die eine vergleichsweise geringe Grundfläche zur Überbauung ausweisen, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. a) Die hier einbezogenen Flächen schließen nicht i. S. v. § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Das Merkmal "Anschließen" bedeutet aus städtebaulicher Sicht mehr als das bloße Bestehen einer irgendwie gearteten gemeinsamen Grenze (hierzu und zum folgenden VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382 -, Rdn. 30).</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Eine schlichte "Berührung" zwischen einem untergeordneten Teil des neuen Plangebiets und dem bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermöge noch kein "Anschließen" i. S. v. § 13b Absatz 1 BauGB zu begründen. Mit der Regelung in § 13b BauGB habe der Gesetzgeber nicht grundsätzlich von der Regelungsidee des § 13a BauGB abweichen wollen. Das folge schon aus der Gesetzessystematik, wonach § 13b BauGB auf der im Gesetz unmittelbar voranstehenden Regelung des § 13a BauGB aufbauen und diese für entsprechend anwendbar erkläre. Daraus sei zu folgern, dass aufgrund der Anforderung des „Anschlusses“ als raumbezogenem Tatbestandsmerkmal von einer "Innenentwicklung nach außen“ nur maßvoll Gebrauch zu machen sei. Letztlich müssten daher alle Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden solle, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.</p> <p><i>"Damit wird gefordert, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Soweit über § 13b BauGB nunmehr gestattet wird, das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte "auf der grünen Wiese" einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Hiervon ist aber gerade dann auszugehen wenn - trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10.000 Quadratmetern - der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich "abrundend" in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich "absetzt" und deshalb einen qualitativen neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr i. S. v. § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer selbständiger Siedlungsansatz entsteht"</i> (VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382 -, Rdn. 30, Hervorhebungen durch d. Unterz.).</p> <p>Hier aber ist genau dies der Fall. Das geplante Baugebiet grenzt nur im Bereich der Grundstücke Flurstücke-Nrn. 318/4 und 323/7 überhaupt an bestehende Bebauung an. Der ganz überwiegende Teil des Plangebiets hingegen befindet sich weit entfernt</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>von jedweder vorhandenen Bebauung. Der Abstand zwischen der westlichsten Parzelle Nr. 10 und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 318/4 beträgt etwa 200 m. Von einer Arrondierung kann hier nicht die Rede sein. Es wird vielmehr ein vollständiges neues Baugebiet geschaffen, das auch und gerade im Vergleich zur Größe des übrigen Ortsteils selbst von so großem Gewicht ist, dass hier neue Siedlungsansätze in den Außenbereich hinein geschaffen werden.</p> <p>Zwar sind weitere Flurstücke, an die das neue Baugebiet grenzen soll, bereits überplant (Grundstücke Flurstücke-Nrn. 318, 318/3 und 323/3). Für die Frage nach dem bestehenden Anschluss an den Siedlungszusammenhang i. S. v. § 13b BauGB kommt es jedoch nicht auf die Bebaubarkeit und mögliche vorliegende Bebauungspläne an, sondern es ist die vorhandene Situation zugrunde zu legen (vgl. VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382 -, Rdn. 31; vgl. auch OVG Lüneburg, Beschluss vom 23.03.2020 - 1 MN 136/19 -). Vorhanden ist im fraglichen Bereich aber - trotz bereits lange bestehenden Baurechts - nur eine rudimentäre Bebauung.</p> <p>b) Die Wahl des Verfahrens an sich vermag zwar die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans nicht zu begründen. Aus der Wahl des falschen Verfahrens folgen aber mehrere weitere Verletzungen von Verfahrensvorschriften, die auch nicht unbeachtlich sind i. S. d. bauplanungsrechtlichen Fehlerfolgenregelungen.</p>	<p>Beide nach § 13 b BauGB genannten Bedingungen, Grundfläche < 10.000 m² und Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortssteil, sind erfüllt. Die Grundfläche beträgt ca. 8.000 m². Im Vorfeld ist bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt. Der Stellungnahme des Landratsamtes sind keine Bedenken gegen die Anwendung des § 13 b BauGB zu entnehmen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.10.4	<p>2. Die Planung ist nicht erforderlich i. S. v. § 1 Absatz 3 BauGB. Im Gemeindegebiet sind noch vielfältige weitere Entwicklungsmöglichkeiten und vor allen Dingen Baulücken vorhanden, die sich für die Ansiedlung von Wohnnutzung eignen. Es besteht daher keine Notwendigkeit, den Siedlungsbereich in den Außenbereich hinein zu erweitern. So sind wie bereits erwähnt u. a. im Umgriff des Bebauungsplans noch unbebaute Flurstücke innerhalb von geltenden Bebauungsplänen vorhanden. Weitere Baulücken sind an der Oberen sowie der Unteren Haldenstraße vorhanden.</p> <p>Selbst wenn hier § 13b BauGB Anwendung finden sollte, gälte trotzdem gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Unter dieser Voraussetzung darf von Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Hier widerspricht die Planung nicht nur den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sondern auch den Grundsätzen des Regionalplans. Des Weiteren wird eine Erweiterung des Gemeindegebiets in südwestlicher Richtung angestrebt, die in keiner Weise die bisherige Siedlungsstruktur aufgreift und die keine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. eines sinnvollen Gesamtkonzepts darstellt.</p>	<p>Die unbebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden nicht zum Verkauf angeboten. Alle diesbezüglichen Bemühungen der Gemeinde haben bei den Grundstückseigentümern zu keinem Erfolg geführt. Damit sind aktuell keine Baugrundstücke in Neuweiler käuflich zu erwerben. Es ist Aufgabe der Gemeinde für ortsansässige Bauwillige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.</p> <p>§ 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGb ermöglicht es gerade dort Baugebiete entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszuweisen, wo bisher noch keine Wohnbauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzupassen. Weil es sich eben nur um Grundsätze der Regionalplanung handelt und nicht um Ziele, die zwingend zu berücksichtigen sind, obliegt es der Gemeinde als Plangeber diese Grundsätze in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu entscheiden.</p> <p>Die Erweiterung des Siedlungslands durch den Bebauungsplan „Steigäcker“ im Süden von Neuweiler greift das in der Vergangenheit durch den Bebauungsplan „Halde“ 1991 gestartete und 2006 durch das Baugebiet „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ erweiterte sinnvolle Gesamtentwicklungs-konzept auf und führt es weiter.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Die Entwicklung der Gemeinde kann aufgrund von vielen bestehenden Rahmenbedingungen und Restriktionen wie Waldfläche, Schutzgebiete und insbesondere auch die Topographie im Hauptort vorwiegend nur dort stattfinden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</p>
2.10.5	<p>3. Das geplante Wohngebiet sieht eine wesentlich dichtere Besiedlung vor, als bisher im südlichen Bereich der Gemeinde vorhanden ist. Hierdurch würde ganz am süd- westlichen Rand des besiedelten Bereichs ein neuer Siedlungsschwerpunkt entstehen. Geplant sind 30 Baugrundstücke, die jeweils mit mehreren Wohneinheiten bebaut werden können. Laut Begründung zum Bebauungsplan ist mit 54 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Auf dieser Grundlage wird ein Einwohnerzuwachs von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit, mithin 135 Einwohner, angenommen. Dies entspricht jedoch nicht dem, was nach den Festsetzungen möglich wäre. Einzelhäuser können vielmehr mit maximal 3 Wohneinheiten, Doppelhäuser je Haushälfte mit 2 Wohneinheiten errichtet werden. Selbst wenn nur eine durchschnittliche Bebauung mit 2 Wohneinheiten pro Grundstück im Teilgebiet WA 1 zugrunde gelegt würde, beliefe sich der Einwohnerzuwachs bereits auf 170 Einwohner, bei 3 Wohneinheiten pro Gebäude hingegen schon auf 240. Dies entspräche einem Viertel der derzeitigen Einwohnerzahl Neuweilers.</p> <p>Auf einen derartigen Zuwachs sind die Siedlungsgebiete, an die hier „angeschlossen“ werden soll, nicht ausgelegt. Weder der Aichhalder Weg noch der Zwerenberger Weg sind dafür geeignet, den entstehenden Verkehr aufzunehmen. Der Zwerenberger Weg ist teilweise zwischen den Bordsteinkanten nur 4,50 m breit. Sowohl Rettungs- als auch Müllfahrzeuge werden - gerade auch bei der anzunehmenden Zunahme des ruhenden Verkehrs - die Straßen noch passieren können.</p> <p>Des Weiteren ist eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen für die angrenzenden Baugebiete aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu befürchten, die das Maß des Zumutbaren überschreitet.</p>	<p>Im Gegensatz zum Vorentwurf wird die Erschließung nicht nur ausschließlich über den Zwerenberger Weg, sondern auch über den Aichhalder Weg erfolgen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig der Verkehr gleichmäßig über beide Straßen verteilen wird.</p> <p>Durch die zusätzliche Erschließung über den Aichhalder Weg wird die im Zwerenberger Weg zu erwartende Zahl an Fahrbewegungen reduziert. Über den Aichhalder Weg wird derzeit nur ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen.</p> <p>Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.10.6	<p>4. In den Planungsunterlagen finden sich weiter keine Hinweise auf die bisher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung südlich des Plangebiets. In der Verlängerung des Zwerenberger Wegs sind zwei landwirtschaftliche Gebäude vorhanden. Dort wird u. a. Rinderhaltung betrieben. Mögliche Geruchsimmissionen im Plangebiet wurden nicht ermittelt.</p>	<p>Das Landratsamt Calw mit den Abteilungen Umwelt- und Arbeitsschutz sowie Landwirtschaft schreibt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2020 (siehe Punkt 1.5.22) „<i>Erhebliche Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft können im Bereich der Wohnbebauung vermutlich ausgeschlossen werden.</i>“</p> <p>In den Schriftlichen Teil ist entsprechend der Empfehlung der Abteilung Landwirtschaft folgender Hinweis unter Punkt 2.4 Landwirtschaft aufgenommen:</p> <p>„<i>In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.</i>“, damit Bauinteressenten frühzeitig informiert sind. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß möglich und hinzunehmen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.10.7	<p>5. Weiter ist nicht ersichtlich, wie der Anschluss an das bisherige Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet werden soll. Die vorhandene Kanalisation ist jedenfalls nicht geeignet, die anfallenden zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.10.8	<p>6. Es ist zweifelhaft, ob die vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend wirksam sein werden. Es fehlt an entsprechenden Monitoring-Maßnahmen. Insbesondere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen so rechtzeitig ergriffen werden, dass die betroffenen Populationen die Nist- und Quartierhilfen auch annehmen können, da es im Regelfall mehrere Jahre dauert, bis Kästen von den Tieren angenommen werden (Zahn, A., Hammer, M.: Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, in: ANliegen Natur, Heft 39/1 (2017), S. 27 ff.). Das ist hier nicht gewährleistet. Des Weiteren wird stets nur - wenn überhaupt - ein Teil der angebotenen Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich angenommen. Generell sind daher Ausgleichsmaßnahmen in aller Regel nicht im Verhältnis 1:1 zu dimensionieren, sondern müssen den Verlust an Habitaten/Quartieren etc. „überkompensieren“, damit der ökologische Funktionsverlust tatsächlich ausgeglichen werden kann (vgl. Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von; Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, O., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., SmitViergutz, J., Szeder, K.)- Hannover, Marburg, S.39). Außerdem werden größere Kastengruppen eher angenommen als kleinere (Zahn, A., Hammer, M.: Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, in: ANliegen Natur, Heft 39/1 (2017), S. 27 ff.). Angesichts dessen werden hier zu wenige Maßnahmen vorgesehen im Verhältnis zu dem Umfang, in dem hier mit dem Streuobstbestand potenzielle Habitate entfallen. Laut Umweltinformation werden fünf potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse entfallen sowie drei potentielle Höhlenstandorte für Vögel (5. 13). Dafür sollen lediglich fünf Quartierhilfen für Fledermäuse und drei Nisthilfen für Vögel angebracht werden.</p>	<p>Die Nisthilfen sind bereits Anfang des Jahres 2021 angebracht worden, die Kästen stehen damit zu Beginn der Brutzeit bzw. Fledermausaktivität zur Verfügung. Auf ein Monitoring wird verzichtet. Im Rahmen der jährlichen Reinigung der Kästen hat jedoch eine Besatzkontrolle zu erfolgen. Nist-/Quartierhilfen, die dauerhaft nicht angenommen werden, sind an einem geeigneteren Standort anzubringen.</p> <p>Je potenziellem Fledermausquartier bzw. potenzieller Bruthöhle wurden im Jahr 2021 bereits 3 Nisthilfen angebracht. Da es sich jeweils nur um potenzielle, nicht nachgewiesene Niststandorte/Fledermausquartiere handelt, wird dies als ausreichend erachtet.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.10.9	<p>7. Es fehlt im Übrigen an einem nachvollziehbaren städtebaulichen Konzept nicht nur im Verhältnis des geplanten Baugebiets zum Gemeindegebiet insgesamt, sondern auch in Bezug auf das geplante Wohngebiet an sich. In den örtlichen Bauvorschriften</p>	<p>Der Gemeinderat kommt mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes dem Wunsch nach Individualität der Bauherren unter Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Rahmenbedingungen nach.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Schuppen u.ä. zu nahe am Bordstein, um z.B. noch einen Gehweg zu bauen. <u>Fußgängersicherheit</u> Durch das Fehlen von Gehwegen, sowohl im Zwerenberger als auch im Aichhalder Weg, müssten die Fußgänger den Fahrbereich der Straße benutzen. Die Kinder müssten auf der Straße zu Kindergarten, Schule oder Bushaltestelle gehen. Wie beschrieben sind die Zufahrtswege so schmal, dass hier 2 Autos nicht aneinander vorbeikommen. Bislang sind die gefährlichen Situationen von der Anzahl her und durch Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer überschaubar. Bei mehr als 400 Fahrtbewegungen täglich wird die Unfallgefahr jedoch um ein Vielfaches zunehmen. Dies betrifft insbesondere den unteren Bereich des Aichhalder Weges, in dem sich auch der Spielplatz befindet. Mehrfach gefährliche Situationen und Unfälle sind hier vorprogrammiert.</p>	<p>ein Wohngebäude (Aichhalder Weg 13) erschlossen. Der Aichhalder Weg bietet, wie der Zwerenberger Weg auch, Ausbaumöglichkeiten, um derzeit bestehende Engstellen zu optimieren. Derzeit wird vom Erschließungsplaner dieses Optimierungspotential geprüft. Der Anschluss an den oberen Haldenweg wurde im Vorfeld geprüft. Leider scheidet diese Erschließungsmöglichkeit aufgrund von der eigentumsrechtlichen Situation aus. Der Ausbau des Aichhalder Weg wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bis zur Einmündung in die Nagolder Straße ebenfalls vorgesehen.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.11.3	<p><u>Wohngebiets- und Bauplatzgröße</u> Der Großteil der Bauplätze soll nach momentanem Bebauungsplan eine Größe von etwa 700 m² haben. Diese sind für junge Familien zu groß und dementsprechend auch zu teuer. Wir wünschen uns Bauplätze mit Größen von etwa 500 m² auf denen dem angrenzenden Wohngebiet entsprechend mit 2 Wohneinheiten und 1,5 Geschossen bebaut werden würde. Diese Bauplätze wären auch für junge, einheimische Familien bezahlbar und interessant. Durch die bisher geplante Bebauung werden hauptsächlich finanzstarke, auswärtige Käufer angelockt bzw. angesprochen und die einheimischen Interessenten würden überwiegend leer ausgehen. Wir empfinden die Gesamtgröße des Baugebietes als zu groß und wünschen uns ein kleineres Wohngebiet mit kleineren und auch weniger Grundstücken. Bitte überdenken Sie Ihre Planung zum neuen Baugebiet nochmals und nehmen Sie die Bedenken und Wünsche der Anlieger ernsthaft zur Kenntnis und berücksichtigen Sie diese in Ihren weiteren Planungen.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundstücksgrößen teilweise nochmals verkleinert, um auch dem von der Landesregierung ausgegebenen Ziel der Nachverdichtung nach zu kommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
	<p>Reutlingen, den Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Neuweiler, den Martin Buchwald Bürgermeister</p>