



Vor dem Hintergrund der notwendigen Erweiterung der Firma Bischoff & Schäfer auf den bestehenden teilweise nicht überplanten Gewerbeflächen auf Gemarkung Neuweiler, Calwer Straße, Flurstücke Nummern 396/8, 396/53, 396/54 und 396/49 ist in Absprache mit dem Landratsamt Calw, Baurechtsamt, eine Überplanung des Gesamtbereichs notwendig um die vorgesehenen Ziele der Planung verwirklichen zu können. Ziel der Planung soll ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung des Firmenstandortes sein, der auch künftige Entwicklungsflächen für den Betrieb der Firma Bischoff & Schäfer, Holz und Verpackungen GmbH am Standort Neuweiler vorsieht.

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 26.10.2021.

### **Auslegung**

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

**von Freitag, dem 12. November 2021 bis Montag, dem 13. Dezember 2021,  
(montags und dienstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,  
mittwochs von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr,  
donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,  
freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr)**

je einschließlich, bei der Gemeindeverwaltung, Marktstraße 7, 75389 Neuweiler im Foyer im Eingangsbereich vor den Zimmern 1 bis 3 öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse [www.neuweiler.de](http://www.neuweiler.de) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

### **Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen**

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

#### **a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 27.09.2021 mit Anhang 1 -2 sowie Bestands- und Grünordnungsplan**

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen können Überschreitungen der Lärmrichtwerte vermieden werden. Die Grenzwerte von Luftschadstoffen werden ebenfalls eingehalten. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen oder eine Minderung der Lebensqualität.

##### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets Calwer Straße kommt es zum Verlust von Waldflächen und es kann zur Tötung und Verletzung von Arten kommen. Zudem gehen Brutstätten von Vögeln, Quartiere und essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen sowie Laichgewässer und Landlebensräume von Amphibien verloren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Zusätzlich sind Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

##### Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen von teils mittlerer und teils sehr hoher Bedeutung. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese werden durch die Wiederherstellung von Böden gemindert. Eine Kompensation erfolgt durch Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg.

##### Wasser

Durch die Verwendung wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Retentionsbecken werden die negativen Auswirkungen eines erhöhten Oberflächenabflusses gemindert. Das Niederschlagswasser wird dem nordwestlich angrenzenden geschützten Biotop gedrosselt zugeführt, Beeinträchtigungen des Biotops durch eine Verkleinerung des Wassereinzugsgebiets können somit vermieden werden. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten.

##### Klima, Luft

Die siedlungsklimatische Relevanz der Flächen im Vorhabengebiet ist gering, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen auszugehen ist.

### Landschaft

Die geplante Bebauung führt zu erheblichen visuellen Veränderungen des Landschaftsbilds. Diese sind im vollen Umfang jedoch nur aus der unmittelbaren Nähe wahrnehmbar. Es werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt mit denen die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

### Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, so dass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung
- Vergrämung von Amphibien aus dem Baufeld und Schaffung eines Ersatzlebensraums
- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse
- Umbau eines Nadelwaldbestandes zur Aufwertung des Lebensraums von Fledermäusen und der Waldschnepe
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzen
- Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
- Schonender Umgang mit Böden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerten
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindung
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Umwandlung von Hoch- in Niederwald
- Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg

### Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

### Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d), e), f), i) und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

### ***b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen***

#### ***FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Anhang 3 vom 27.08.2021***

##### Betroffene Themenkomplexe:

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt (siehe Anlage zur Begründung) und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Arten und Lebensraumtypen des FFH-Gebiets ist demnach nicht zu erwarten.

##### „Beeinträchtigung der Erhaltungsziele

Einen Überblick über die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele relevanter Lebensräume und Arten durch das Planvorhaben im FFH-Gebiet „Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten“ nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Kap. 8) gibt Tabelle 3.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten. Durch Veränderungen der Habitatstruktur kann es lediglich zu unerheblichen Beeinträchtigungen des Großen Mausohrs kommen.

### Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d), e), f), i) und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

## **Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit Anhang 1 – 2**

### Betroffene Themenkomplexe:

Bei der Erweiterung des Bebauungsplanes wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen im Norden und Westen eingehalten. Nur im südwestlichen Teil ist es erforderlich in einem kleinen Bereich die Hochwaldgrenze zurückzunehmen, um die gesetzlich vorgeschriebenen 30 m Waldabstand einzuhalten. Dazu ist es erforderlich, dass entsprechende Waldbewirtschaftungsmaßnahmen (Rücknahme der Hochwaldgrenze) stattfinden, die eine potentielle Gefährdung ausschließen. Die Gemeinde hat am 05.10.2021 den Antrag auf Waldumwandlung (Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG (im Rahmen der Bauleitplanung)) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Calw an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gesandt. Die Waldabstandsflächen werden aus dem Waldverband herausgelöst. Dies ist in der forstrechtlichen Bilanzierung berücksichtigt.

### Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

## **Stellungnahmen des Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal, Rathausstraße 9, 75385 Bad Teinach-Zavelstein vom 12.12.2019**

### Betroffene Themenkomplexe:

Waldumwandlung

### Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

## **Stellungnahmen des Landratsamt Calw, Vogteistr. 42 – 46, 75365 Calw vom 28.10.2020**

### Betroffene Themenkomplexe:

#### Belange des Umwelt- und Arbeitsschutzes

Die Nachbarschaft (WA, MI) ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen. Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Bei einer Abschätzung der erforderlichen Abstände zum WA und MI (mit Wohnbebauung) scheinen die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum nicht eingehalten. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) sind sicherzustellen.

Die ursprüngliche gewerbliche Fläche verdoppelt sich in der aktuellen Planung, höhere Schallemissionen sind zu erwarten. Mit Hilfe eines Schallgutachtens sollte ermittelt werden, ob die Orientierungswerte weiterhin eingehalten werden können. Bei Überschreitungen können aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder Schallschutzwahl) die Ausbreitung des Schalls auf ein zulässiges Maß reduzieren.

Hinweise zu Altlasten innerhalb des Plangebietes.

#### Belange des Naturschutzes

Der Bebauungsplan greift ca. 80m in das bestehende FFH-Gebiet „Kleinental und Schwarzwaldrandplatten“ ein. Außerdem sind das Biotop „Misse im Sägwald N Neuweiler“ und Teile von Offenlandbiotopen betroffen.

Dies bedeutet erhebliche Eingriffe in den Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten, insbesondere ist eine Betroffenheit von besonders geschützten europäischen Vogelarten, Fledermausarten und Amphibien zu erwarten.

#### Belange der Landwirtschaft

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Calwer Straße sind landwirtschaftliche Nutzflächen nicht direkt betroffen. Die Erweiterung mit rund 4,65 ha befindet sich auf Waldflächen.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde noch nicht erarbeitet. Sofern Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, sind landwirtschaftliche Flächen unbedingt zu schonen. Falls landwirtschaftliche Flächen betroffen sind, wird frühzeitig um Beteiligung gebeten.

#### Belange des Forstes

Durch die vorgelegte Planung wird Waldfläche in Anspruch genommen und soll in eine andere Nutzungsart überführt werden. Wald darf nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde umgewandelt werden. Im vorliegenden Fall ist somit ein Antrag auf eine Waldumwandlungserklärung im Rahmen einer Bauleitplanung bei der höheren Forstbehörde am RP Freiburg über die untere Forstbehörde im Landratsamt Calw zu stellen. Die Waldumwandlungserklärung stellt eine spätere Waldumwandlungsgenehmigung verbindlich in Aussicht, ersetzt letztere jedoch nicht.

#### Belange des Wasserrechts

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach einer Rückhaltung in den Wald einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Hofflächen ist nach Einleitung in eine Schmutzfangzelle mit anschließender Rückhaltung ebenfalls in den Wald einzuleiten.

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), e), g), h), i), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a – d.

***Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg, vom 09.01.2020***

Betroffene Themenkomplexe:

Untergrundverhältnisse, Versickerung von Oberflächenwasser, Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

***Stellungnahmen des Regionalverband Nordschwarzwald, Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim vom 20.12.2019***

Betroffene Themenkomplexe:

Die neu hinzukommende Fläche ist als Vorbehaltsgebiet für die Erholung (PS 3.3.5, Regionalplan 2015) und als Wald dargestellt. Darüber hinaus ist im Regionalplan eine Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.3.2, Regionalplan 2015) dargestellt, welche allerdings von der Verbindlichkeit ausgenommen ist. Die Darstellung ist jedoch als Hinweis auf mögliche vorhandene Biotope zu verstehen.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung aufgrund der Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten, Fledermausarten und Amphibien durchgeführt. Nach Vorliegen der Untersuchungen und Ergebnisse der Umweltprüfung können wir im Rahmen der erneuten Beteiligung weiter Stellung zur Planung nehmen.

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

***Stellungnahmen des Regierungspräsidium Karlsruhe, Schlossplatz 1 – 3, 76131 Karlsruhe vom 13.01.2020***

Betroffene Themenkomplexe:

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet im südöstlichen Teil als bestehende Gewerbefläche dargestellt, im nordwestlichen Teil als Waldfläche. Ferner ist der nordwestliche Teilbereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus festgelegt. Gem. PS 3.3.5 G (2) Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist die nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume zu sichern. Im nördlichsten Teil ergibt sich darüber hinaus eine Überlagerung mit einer Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege gem. PS 3.3.5 des Regionalplans, welche von der Verbindlichkeit ausgenommen ist sowie eine kleinräumige Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz gem. PS 3.3.1 G (1) Regionalplan Nordschwarzwald.

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

***Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Forstbehörde, Abteilung 8 Forstdirektion, Referat 83, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg, vom 10.01.2020***

Betroffene Themenkomplexe:

Grundwasserschutz, Geotechnik,

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violethorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

## **Stellungnahmen der Einwender 1-3, vom 09.01.2020**

### Betroffene Themenkomplexe:

#### Waldfläche und Landschaftsbild

Durch das geplante Mischgebiet und die dadurch erforderliche Rodung des Waldgebietes entlang der Wiesenflächen (Flurstücke 235-237) - damit entfällt der Sichtschutz für das bestehende und geplante Gewerbegebiet - wird das Landschafts-/Ortsbild des oberen Teinachtals mit seinem Naturschutzgebiet nachhaltig "verschandelt". Noch dazu liegt die Fläche des geplanten Mischgebiets zu mehr als 2/3 im FFH-Gebiet. Bei einem Verzicht auf das Mischgebiet könnte der Waldtrauf vollständig erhalten bleiben (für das bereits erstellte Rückhaltebecken - genehmigt? - sollte kein 30 m Brandschutzabstand erforderlich sein).

### Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 13. Dezember 2021, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Neuweiler (Anschrift siehe vorstehend) vorbringen oder schriftlich an die Gemeindeverwaltung Neuweiler richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

### **Datenschutz**

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde/der Stadt veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Gemeinde Neuweiler  
Neuweiler, 4. November 2021  
gez. Martin Buchwald, Bürgermeister