



STERNENFELS

**Gemeinderat**

---

## **Vorlage**

**öffentlich**

**Gemeinderatssitzung am 25.05.2023**

---

### **TOP 3.           Bebauungsplan "Am Falltor": Vorstellung des Vorentwurfs**

---

#### **Beschlussantrag:**

**Der Gemeinderat billigt den Planentwurf für das weitere Vorgehen:**

- **Kalkulation der Erschließungskosten**
  - **Führung von Gesprächen mit den Eigentümern**
- 

#### **Sachdarstellung:**

Der Gemeinderat beschloss am 15.12.2022 die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Am Falltor“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Auf die Vorlage vom 15.12.2022 wird verwiesen. Der Städtebauliche Entwurf – Grundlage für den Bebauungsplan – wurde im Gemeinderat im November 2021 in nichtöffentlicher Sitzung vorberaten. Eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Grundstücke wurde am 10.01.2022 durchgeführt.

Die Planungen haben sich aber im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verändert und es haben sich neue Erkenntnisse ergeben, worüber die Gemeindeverwaltung das Gremium informieren will:

Im Jahr 2022 wurde die Planung auf ihre technische Machbarkeit untersucht und weiterbearbeitet. Dabei wurden

- der Artenschutz,
- die Entwässerung,
- die Vorplanung zur Erschließung und
- Anschluss an die L 1134, Mühlacker Straße

untersucht.

#### Zwischenergebnis Artenschutz

Das Gutachten des Büros Zeeb und Partner ist noch nicht abgeschlossen. Erste Untersuchungsergebnisse liegen aber bereits vor.

Den Kirchturm in Diefenbach nennen Graue Langohren (*Plecotus austriacus*) von April bis September ihren Lebensraum. Graue Langohren meiden helles Licht mit einer Farbtemperatur über 3.000 K. Die bei der Straßenbeleuchtung verbaute LED-Leuchtmittel haben eine Farbtemperatur von 4.000 bis 5.000 K und damit taghelles Licht.

Insgesamt wurde der alte Ortskern im Zuge der Umstellung auf LED-Licht auch heller beleuchtet. Deshalb fliegen die Grauen Langohren, die sehr lichtscheu sind, nicht mehr, im Gegensatz zu früher, über die Freudensteiner Straße zu ihren Jagdrevieren, sondern nutzen Flugrouten über dunkle Ortsbereiche wie die Kelter und das Baugebiet „Am Falltor“. Die Flugroute liegt in etwa entlang des blau gestrichelten Bereiches auf dem Lageplan (Flst. 3040 und südlich davon). Dieser Sachverhalt muss unbedingt in die Planung miteinbezogen und entsprechend reagiert werden. Das Graue Langohr ist auf der Roten Liste in der Kategorie 1 – „vom Aussterben bedroht“ zu finden. Entsprechend hoch werden die Anforderungen an den Schutz dieser Art sein.



Aktuell wird geprüft, welche Maßnahmen bereits jetzt und in den weiteren Planungen/ der Durchführung der Bebauung ergriffen werden können. Die Änderung der Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung in der Freudensteiner Straße wird aktuell bereits geprüft; ein Angebot über die voraussichtlichen Kosten steht noch aus. Es geht um die Änderung von etwa 35 Leuchtpunkten. Ziel wäre es, die Ausleuchtung zu vermindern und die Farbtemperatur der Ausleuchtung auf möglichst unter 2.500 K Farbtemperatur abzusenken (Vergleich: gelbes Kerzenlicht hat eine Farbtemperatur von 1.000 bis 2.000 K).

Weitere Maßnahmen, die geprüft werden, sind die Reduzierung der Leuchtstärke der Leuchtmittel und damit verbunden dem Grad der Ausleuchtung, Schaffung von Dunkelzonen bei der Planung und die dauerhafte Abschaltung der Turmbeleuchtung im Frühjahr/ Sommer. In den anderen Monaten ziehen die Fledermäuse in ihre Winterquartiere.

Es wird angestrebt, dass die ergriffenen Maßnahmen und deren positive Wirkung noch in das Gutachten aufgenommen werden.

Es wurden Zauneidechsen am westlichen Rand des Baugebiets auf dem südlichen Teil des Flurstücks 245/2 gefunden. Hier wird aktuell geprüft, ob dieser Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen wird oder nicht.

### Entwässerung

Für die Entwässerung des Baugebiets wurde eine Vorplanung erstellt. Das Büro ITR aus Neuhausen ob Eck, das für die Gemeinde auch die sonstigen Entwässerungsplanungen macht, hat den Entwässerungsentwurf überrechnet und mit dem Umweltamt des Landratsamtes abgestimmt. Das Regenwasser wird überwiegend in den Gießbach eingeleitet werden müssen. Es muss eine Regenrückhaltung von rd. 257 m<sup>3</sup> gebaut werden. Über ein offenes Becken wird dies vermutlich nicht möglich sein. Im Zuge der Fortführung der Planung wird untersucht, dies über einen Stauraumkanal zu realisieren.

### Vorplanung der Erschließung

Die Planungen der Erschließungsanlagen wurden im städtebaulichen Entwurf hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit weitergeführt. Die Straßenbreiten und die Führung der Erschließungsanlagen wurde konkretisiert.

Ein weitgehender Eingriff in die Fläche des Wassergrabens im Süden mit dem Baumbestand wurde im Zuge der Planung vermieden. Die Zufahrtsstraße zum Baugebiet wird daher auch in die dortigen landwirtschaftlichen Grundstücke gelegt. Aus Sicht des Landratsamtes ist die Zufahrtsstraße auch im Hinblick auf die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes ausreichend breit auszubilden.

### Anschluss an die L 1134, Mühlacker Straße

Der Anschluss des Baugebiets an die L 1134 wurde ebenfalls untersucht. Konkret stellte sich die Frage, ob eine Linksabbiegerspur notwendig ist oder nicht. Hierzu wurde eine Vorplanung des Anschlusses erstellt und mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe, dem Amt für nachhaltige Mobilität des Landratsamtes, das Straßenverkehrsamt des Landratsamtes und der Polizeidirektion Pforzheim abgestimmt. Nach Auffassung der Behörden kann auf eine kleine Linksabbiegerspur von Zaisersweiher her nicht verzichtet werden.

### Änderung des Abgrenzungsbereiches

Die Änderung des Abgrenzungsbereiches (in dicken schwarzen Strichen um das Gebiet) ist insbesondere auf die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur, wie oben erläutert, zurückzuführen. In Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Erweiterung des Abgrenzungsbereiches durch § 13b BauGB abgedeckt, weshalb für den Landstraßenabschnitt kein zweiter Bebauungsplan notwendig sein wird. Das Flurstück 245/2 wird größtenteils aus dem Abgrenzungsbereich ausgeschlossen, weshalb auch der betroffene Teil der Gartenstraße gekürzt wurde. Der Kreuzungsbereich zur Waldstraße und der eingeplante Bereich der Gartenstraße werden entsprechend ausgebaut, dass Begegnungsverkehr problemfrei möglich sein wird. Zwischen Hauptanbindung des Bebauungsgebietes von der Landstraße aus wird keine direkte Verbindung zur Gartenstraße geschaffen. Das Stück Feldweg wird weiterbestehen und das Befahren durch eine Schranke verhindert.

### Scoping Termin

Im Dezember 2022 wurde ein erster Scoping-Termin mit dem Landratsamt durchgeführt. Es zeigte sich, dass für die Planung des Gebietes noch weitere Untersuchungen durchzuführen sind. Es wird noch ein lufthygienisches Gutachten aufgrund der Nähe zur Hofstelle Gutjahr sowie ein Lärmschutzgutachten wegen der Gießbachhalle notwendig sein.

### Weiteres Vorgehen

Der Sachstand der weitergeführten Planung wurde im vorliegenden städtebaulichen Entwurf eingearbeitet. Der städtebauliche Entwurf soll mit dem Gemeinderat hinsichtlich der fortgeführten Eckpunkte der Planung abgestimmt werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Neben der Klärung der Mitwirkung der Eigentümer sind auch die ungefähren Erschließungskosten zu kalkulieren. Diese müssen frühzeitig benennbar sein. Für die Kalkulation der Erschließungskosten wird eine vom Gemeinderat gebilligte Planung benötigt. Um die Kosten der Erschließung richtig erfassen zu können, bedarf es des vorstehenden Plankonzeptes, das im weiten Umfang bereits technisch mit den Behörden abgestimmt ist.

Nach der Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat werden die voraussichtlichen Erschließungskosten im Zuge einer städtebaulichen Kalkulation ermittelt. Über das Ergebnis dieser Kalkulation wird der Gemeinderat informiert. Sobald die Erschließungskosten für das Plangebiet kalkuliert wurden, werden mit den Eigentümern innerhalb des Baugebietes Gespräche über die Umsetzung (Mitwirkung, Zuteilung der Bauplätze und die Kosten der Erschließung) geführt.

Parallel dazu werden die restlichen Gutachten, die für die Umsetzung des Baugebietes noch benötigt werden, eingeholt.

Tim Westermann  
Kämmerei