



funktionsfähigen Hausgarten als bestehende Abrundung und vorhandenen wertprägenden Faktor ihres Grundstücks zu erhalten. Nur für den Fall, dass ein ausreichend großer Hausgarten nicht erhalten werden kann, kann sie sich ein Einverständnis mit einer Überplanung für Wohnbebauung vorstellen. Der Bebauungsplanentwurf sieht dementsprechend zwar den Erhalt eines Hausgartens vor, der aber im jetzigen Zuschnitt zu klein ist und so nicht verbleiben kann. Zudem ist auszuschließen, dass das Anwesen der Einwenderin Lasten des Plangebiets tragen muss, da es schon heute ohne dieses Plangebiet funktioniert. Der Bebauungsplanentwurf ist mit dem derzeit vorgesehenen Inhalt rechtswidrig und kann so nicht wirksam in Kraft gesetzt werden:

**I. Eigentumsrechtsverletzung unserer Mandantin**

Ein wesentlicher Grund dafür ist die Verletzung des aus Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechts unserer Mandantin.

Hieraus folgen schwere Abwägungsfehler mit Blick auf das Eigentum der Einwenderin: Denn aufgrund des Bebauungsplans soll die Fläche des Anwesens der Einwenderin dramatisch verkleinert werden, ohne dass dies durch das Wohl der Allgemeinheit begründet werden kann: Die Einwenderin lehnt diesen Umfang der Baulandentwicklung ab. Sie kann insbesondere nicht erkennen, aus welchen Gründen ein so extremer Eingriff in ihr Eigentum einerseits, in die ihr gehörenden wertvollen Streuobstwiesen- und den sonstigen Baumbestand mit dem Vorkommen zahlreicher geschützter Arten, deren besonderer Wert noch bei der Flächennutzungsplanfortschreibung 2010 erkannt wurde, andererseits gerechtfertigt sein soll.

**1. Verbleibende private Grünfläche zu klein und unverhältnismäßig benachteiligt**

Zudem ist der derzeitige Planentwurf für die Einwenderin besonders nachteilig, da die ihr verbleibende Grünfläche

- zu klein ist und
- an drei Seiten von öffentlichen Straßen- bzw. Wegeflächen umgeben sein soll. Kein anderes Grundstück im Plangebiet hat vergleichbare Lagenachteile.

Die Überplanung mit Wohnbebauung und der daraus vermutlich folgende Entzug der Privatnützigkeit von rd. 2/3 der Fläche des

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen und Entwurfsvorschlägen, liegt nun eine Planvariante vor, die den Vorstellungen der Einwenderin stark entgegen kommt.

Die aktuelle Wohnungsnot und der Bedarf an Baulplätzen in Sternenfels rechtfertigen die Überplanung der privaten Flächen im Plangebiet. Die Schaffung von Wohnraum insbesondere innerorts dient dem Wohl der Allgemeinheit und leistet einen Beitrag zur Entspannung des Wohnbauflächenmarktes. Aus den Abstimmungsgesprächen heraus ergibt sich eine verbleibende private Grünfläche von ca. 684 m<sup>2</sup>, direkt angrenzend an das Grundstück mit dem bestehenden Wohnhaus, welche im Verhältnis zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen groß bemessen ist. Der Hausgarten kann angrenzend an das bestehende Wohnhaus teilweise erhalten und in Richtung Westen erweitert werden. Der öffentliche Fußweg wurde auf die östliche Seite der öffentlichen Grünfläche verlegt, sodass die private Grünfläche lediglich auf der Südseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt.

Die Einwendung wurde im aktuellen Planentwurf berücksichtigt.

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Grundstücks der Einwenderin wird nicht durch überwiegende Interessen des Allgemeinwohls gerechtfertigt.</p> <p><b>2. Östlich vorgesehene öffentliche Grünfläche sinnlos</b>  Zudem ergibt die im Plan vorgesehene, östlich des Grundstücks der Einwenderin vorgesehene öffentliche Grünfläche aufgrund ihres geringen Zuschnitts keinen Sinn. Eine öffentliche Grünfläche mit dieser geringen Größe von zwei Wohnhäusern wird weder für eine nachhaltige öffentliche Nutzung angenommen, noch kann sie Funktionen für Durchgrünung, Auflockerung oder Ökologie erfüllen. Sie hat außer vielleicht als „Hundeklo“ überhaupt keine Funktion.</p> <p><b>3. Zu geringe Abstände Scheune zum öffentlichen Straßengrund bzw. Fußweg</b>  Hinsichtlich der bestehenden Lagerscheune der Einwenderin sollen in so geringem Abstand Flächen für öffentliche Straßen bzw. den öffentlichen Fußweg ausgewiesen werden, dass deren Anlegung und später Betrieb zu Beschädigungen an der Scheune bzw. deren auskragendem Fundament führen werden. Nach der Planung gibt es teilweise nur Abstände von nur 80 cm.  Eine solche Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft: Auf die bestehende Lagerscheune ist ausreichend Rücksicht zu nehmen und die Grundstücksgrenzen deswegen weiter zu ziehen. Erst recht gilt dies in Verbindung mit Ziff. B.1.11 des Textteils des Planentwurfs, wonach noch etwaige Böschungen und Fundamente der Verkehrsflächen auf dem Privatgrundstück zu dulden sein sollen. Es gibt zu wenig Raum, um einen Böschungswinkel zu erzeugen, der angesichts der problematischen geologischen Bodenverhältnisse der Bodenzusammensetzung (bunter Mergel, Stubensandstein) ausreichend standsicher wäre.</p> <p><b>4. Zufahrt zur Pflege des Grundstücks erforderlich; Kommunalabgaben müssen ausgeschlossen sein</b>  Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen bzw. zu pflegen. Hierfür ist eine Zufahrt zu gewährleisten, um Pflegeräte zu transportieren und z.B. Grünschnitt abfahren zu können. Bisher ist dafür nur ein Fußweg vorgesehen. Es ist zwar denkbar, dass auf diesem Fußweg eine straßenverkehrsrechtliche Ausnahmeregelung für den Anliegerverkehr durch unsere Mandantin erfolgt. Im</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche dient als unversiegelte Fläche der Durchgrünung des Plangebiets. Entlang des Fußweges sind Baumpflanzungen vorgesehen, die insbesondere innerorts einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz beitragen. Darüber hinaus befindet sich auf der öffentlichen Grünfläche ein Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht, der die private Grünfläche mit einem Fahrzeug erst erreichbar macht.  Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fußweg wurde auf die östliche Seite der Grünfläche verlegt. Der Abstand der Scheune zum geplanten Fußweg im Süden der Grünfläche beträgt nun mindestens 2 m. Beschädigungen der Scheune durch den Ausbau der Erschließungsanlagen können ausgeschlossen werden.  Die Einwendung wurde im aktuellen Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt zur privaten Grünfläche ist durch das Geh- und Fahrrecht im Norden der öffentlichen Grünfläche gesichert. Um Erschließungsbeiträge zu vermeiden, muss die Zufahrt über die neu errichtete Erschließungsstraße zur privaten Grünfläche ausgeschlossen werden. Dies erfolgt im Rahmen eines Zufahrtsverbotes von Süden her.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Bebauungsplan oder zumindest seiner Begründung findet dies bislang jedoch keinen Niederschlag. Die Zufahrt muss jederzeit möglich sein, weil sonst die vom Bebauungsplan vorausgesetzte Nutzung nicht möglich ist.</p> <p>Zugleich hat die private Grünfläche ungeachtet der Eintragung eines Baufensters keinen Vorteil von der Entwicklung des Plangebiets, sondern nur Nachteile. Ferner wird das Wohngrundstück der Einwenderin durch die Planung in seinem Wert beeinträchtigt. Aufgrund dieses Erschließungsnachteils muss ausgeschlossen sein, dass aufgrund des Bebauungsplans von der Einwenderin auch noch Kommunalabgaben verlangt werden können. Dies ist schon planerisch sicher zu stellen.</p> <p><b>5. Regelung über Einfriedigungen</b></p> <p>Die örtliche Bauvorschrift über die Einfriedigungen in C.2 der örtlichen Bauvorschriften des Entwurfs des Textteils des Bebauungsplans sind gerade angesichts der Empfindlichkeit einer Lagerscheune, in der auch werthaltige Gegenstände gelagert werden, unzureichend. Die Einfriedigungen müssen hier einen Schutz vor Diebstahl und Vandalismus gewährleisten. Sie müssen deswegen deutlich höher zulässig werden.</p> <p><b>6. Unzureichende Regenwasserrückhaltung und Ableitung</b></p> <p>Aufgrund der Hanglage und der heute schon bekannt bestehenden Probleme mit Niederschlagswasser muss dieses, da das Plangebiet großflächig durch Straßen und Gebäude versiegelt werden soll, im Plangebiet zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden. Der nördlich angrenzende Bereich kann wie die Gemeinde weiß, kein weiteres Oberflächenwasser mehr aufnehmen.</p> <p>Der dafür westlich angrenzend an der bisher vorgesehenen privaten Grünfläche unserer Mandantin vorgesehene Stauraumkanal ist dazu nicht ausreichend.</p> <p>Es ist zudem nicht ersichtlich, wohin abgeleitet werden soll, da sich nördlich das Wohngrundstück der Einwenderin anschließt. Statt dessen ist eine Retentionsfläche im Plangebiet vorzusehen.</p> <p>Die jetzige Darstellung im Plan scheint außerdem im westlichen Grenzbereich der verbleibenden privaten Grünfläche unserer</p>	<p>Die Einwendung wurde im aktuellen Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Lebende Einfriedigungen werden bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen. Sofern Maschendrahtzäune vom Straßenraum aus gesehen hinter der Hecke angeordnet werden und von dieser überwachsen werden, ist auch hier eine Höhe von 1,6 m zulässig.</p> <p>Die Einwendung wurde im aktuellen Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Die ausreichende Dimensionierung des Stauraumkanals wurde im Rahmen der vorherigen Offenlage nachgewiesen. Entsprechende Nachweise sind dem Bebauungsplanentwurf als Anlage zur Begründung beigelegt. Eine weitere Retentionsfläche innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Die private Grünfläche wurde zwischenzeitlich in Richtung Westen erweitert.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Mandantin auch noch in diese einzugreifen. Ein derartiger Grundstückseingriff wird abgelehnt.</p> <p><b>7. Artenschutz</b>  Der Artenschutz wird bislang nicht ausreichend abgearbeitet und schließt den Erlass des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus. Keine Berücksichtigung findet die besondere ökologische Funktion der Streuobstwiesen, die nicht wieder hergestellt werden kann, und in die ein Eingriff von vornherein zu vermeiden ist. Streuobstwiesen bieten zahllosen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Die Bedeutung von Streuobstwiesen als „Hotspot“ der Biodiversität untermauert unter anderem eine mehrjährige Studie des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt auf 10 Streuobstwiesen Sachsen-Anhalts: Schuboth/Krummhaar, Untersuchungen zu den Arten der Streuobstwiesen in Sachsen-Anhalt, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt – Halle Oktober 2019.</p> <p>Es wurden 3.627 Pflanzen-, Tier-, Pilz- und Flechtenarten nachgewiesen. Davon sind 200 in Deutschland streng geschützt.</p> <p>Seit dem 31.07.2020 gilt in Baden-Württemberg ein Erhaltungsgebot für Streuobstbestände ab einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> nach § 33a NatSchG. Nur Einzelbäume können demnach bewirtschaftet, gefällt und/oder nachgepflanzt werden. Die Umwandlung eines Streuobstbestandes bedarf jedoch einer Genehmigung und ist nur dann möglich, wenn die Gründe für die Umwandlung so gewichtig sind, dass der Erhalt dahinter zurück stehen muss. In diesen Fällen muss ein Ausgleich erfolgen – vorrangig durch die Anlage eines neuen Streuobstbestandes. Dazu verhält sich der Planentwurf nicht. Dies gilt auch hinsichtlich des südwestlich der Bestandsscheune unserer Mandantin auf deren Grundstück befindlichen über 100 Jahre alten Obstbaums, der einer Vielzahl von Tieren Schutz und Nahrung bietet, aber durch die dort jetzt vorgesehene Verkehrsfläche entfallen müsste. Mit der in der Anlage vorgesehenen Alternativplanung dagegen könnte er erhalten bleiben.</p> <p><b>8. Fehlendes Bodengutachten</b>  Die Hinweise in Ziff. D.3 des Entwurfs des Textteils (Geotechnik) zeigen die bestehende Problematik mit dem</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese mit einer Fläche von 7.383 m<sup>2</sup>. Es stocken hier 75 Obstbäume. Das Baumalter der meisten Bäume wird auf 20 bis 50 Jahre geschätzt, einzelne auch älter. Der Pflegezustand ist insgesamt eher schlecht – in jüngerer Zeit sind keine Pflegeschnitte erfolgt.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung wird die Streuobstwiese vollständig überbaut.</p> <p>Da Streuobstwiesen mit einer Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nach dem NatSchG BW zu erhalten sind, wird ein Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese erforderlich. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist eine Genehmigung erforderlich. Für die Fläche wird ein Antrag auf Streuobstumwandlung beim Landratsamt Enzkreis eingereicht.</p> <p>Als Kompensation für die entfallende Streuobstwiese wird auf dem Flurstück 2539 der Gemarkung Sternenfels auf der westlichen, bisher extensiv als Grünland genutzten Teilfläche auf einer Fläche von 7.383 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 75 hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen angelegt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben.</p> <p>Hinweis wird beachtet.</p> <p>Gemäß dem ingenieurgeologischen Gutachten vom Büro TÖNIGES GmbH aus dem Jahr 2019 ist das im Plangebiet vorhandene Material vorbehaltlich seiner</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Baugrund auf. Dort wird beschrieben, dass es durch die Beschaffenheit des Bodens in der Hanglage durch die geplante Bebauung bei Extremwetterlagen, die bekanntlich immer häufiger werden, zu Hangrutschungen und Überschwemmungen im unteren Teil bzw. auf den Bestandsgrundstücken, also gerade auf den Grundstücken der Einwanderin kommen kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine genaue Untersuchung des Baugrundes vor der Bebauung möglich, weil der Befund die plangemäße Bebaubarkeit und damit die Erforderlichkeit des Bebauungsplans gem. § 1 Abs, 3 Satz 1 BauGB gefährdet. Ein Gutachten dazu muss eingeholt werden. Ansonsten droht auch insoweit ein Abwägungsfehler.</p> <p><b>9. Nicht beachtetes Baudenkmal</b> Auf dem Gebiet Richtung „Winkels“ ist ein Baudenkmal im Boden enthalten, dessen Schutz im Bebauungsplanentwurf bislang nicht beachtet wird. Dies ist nachzuholen.</p> <p><b>III Formelle Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs</b> Der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf ist zudem formell rechtswidrig. Einerseits war die Art und Weise der Auslegung fehlerhaft (1.). Andererseits kann das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht im beschleunigten Verfahren erfolgen (2.):</p> <p><b>1. Zugänglichkeit der Planunterlagen in der Auslegung unzureichend</b> Die öffentliche Auslegung im „KOMM-IN Dienstleistungszentrum“, Maulbronner Straße 26, war unzureichend. Wir haben hierzu Fotomaterial vorliegen, die die Auslegung in einer Ecke des im „KOMM-IN Dienstleistungszentrums“ an einem Stehtisch zeigt. Eine nachhaltige, eine gewisse Zeit erfordernde Einsicht ist unter diesen nutzungsfeindlichen Bedingungen z.B. älteren oder gar behinderten Menschen nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Einwendungen nicht im „KOMM-IN Dienstleistungszentrum“ abgegeben werden können, sondern dann eigens bei der Gemeindeverwaltung erhoben werden müssen.</p> <p><b>2. Fehlerhafte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung</b></p>	<p>bodenmechanischen Eignung frei verwendbar. Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ist eine Verwertung des Aushubmaterials einer Deponierung (Entsorgung) vorzuziehen. Bzgl. der bodenmechanischen Eigenschaften werden gezielte objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben empfohlen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine frühzeitige Prospektion soll nicht erfolgen. Auf den Umgang mit archäologischen Funden im Rahmen der Erschließung wird unter Punkt D.4 verwiesen. Kenntnisnahme</p> <p>Die Offenlage der Planunterlagen ist ordnungsgemäß erfolgt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bekanntmachung ist ordnungsgemäß erfolgt. Im Rahmen der nächsten Bekanntmachung können weitere</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Zudem war die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung fehlerhaft, weil danach Stellungnahmen ausdrücklich nur „schriftlich oder mündlich“ vorgebracht werden können. Es fehlt der Hinweis auf die Möglichkeit, Einwendungen zur Niederschrift oder per E-Mail abzugeben.</p> <p>Durch beides wird der Bürger bei seinem Wunsch, eine Stellungnahme abzugeben, abgeschreckt und behindert. Die öffentliche Auslegung war deswegen fehlerhaft.</p> <p><b>3. Bebauungsplanaufstellung hier nicht im beschleunigten Verfahren möglich</b></p> <p>Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren darf zudem nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Vorschrift eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne innerhalb bestehender Siedlungsbereiche in einem sog. Beschleunigten Verfahren aufzustellen. Anwendbar ist das beschleunigte Verfahren danach für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, abhängig von Obergrenzen der durch den Bebauungsplan geschaffenen zulässig bebaubaren Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Das Plangebiet stellt mit dem großflächigen, nicht bebauten Bereich zwischen Etzweg, Brettener und Heilbronner Straße keinen Anwendungsfall einer „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Vielmehr handelt es sich um eine ortsbildprägende Außenbereichsinsel im Innenbereich, die seit vielen Jahrzehnten besteht und deren Überplanung – wenn sie überhaupt abwägungsfehlerfrei möglich ist – zumindest ein ordentliches Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfordert. Aus diesem Befund folgen schwerwiegende Verfahrensfehler, weil bei der Bebauungsplanaufstellung das beschleunigte Verfahren, nicht dagegen das ordentliche Verfahren angewandt wurde. Zwar wurde ein Umweltbericht erstellt. Es fehlt aber z.B. bei der öffentlichen Auslegung die Auslegung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, auf die die Bekanntmachung der Auslegung noch hinweist. Im Internet ist davon jedoch nichts zu finden. Hieraus folgen auch das Grundgerüst der Abwägung erschütternde Abwägungsfehler, weil bei der Aufstellung des Bebauungsplans davon</p>	<p>Möglichkeiten aufgezeigt, wie Stellungnahmen vorgebracht werden können. Hinweis wird teilweise beachtet.</p> <p>Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg ist der Auffassung, dass mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung auch unbebaute Flächen, deren Überbauung sich bislang nach § 35 BauGB richtete, jedenfalls dann entwickelt werden können, wenn sie von allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind oder wenn sie Teil einer solchen Fläche sind (Urteil vom 30.10.2014, AZ: 8 S 49/12).</p> <p>Die insoweit in der Literatur vertretene Auffassung, dass mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nur Außenbereichsinseln im Innenbereich überplant werden dürfen, die brach gefallen sind, nicht aber baulich noch ungenutzte Flächen, die bislang beispielsweise als Acker, Wiese oder Grünfläche genutzt wurden, folgt der VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 29.10.2013, Az: 3 S 198/12) nicht. Eine solche einschränkende Auslegung fände weder im Wortlaut des § 13 a BauGB noch in der Gesetzesbegründung hinreichend Stütze und sei auch durch Unionsrecht nicht geboten. Dabei wird insbesondere auf die abgestufte Kombinationslösung des § 13 a BauGB hingewiesen, nachdem bei Größen der Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung erfolgen muss, bei Plänen unter 20.000 m<sup>2</sup> wird dagegen ohne Einzelfallprüfung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung befreit. Denn es sei bei typisierender Betrachtungsweise dann, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und diese innerhalb des das Gebiet prägenden Siedlungsbereiches liegt, insbesondere nach einer von Umfang und Ausdehnung nur geringen Betroffenheit der</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>ausgegangen wird, dass die Außenbereichsinsel im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sei. Dies ist indessen nicht der Fall.</p> <p><b>D. Ergebnis und Antrag</b>  Die Einwenderin verschließt sich einer Überplanung des Bereichs, wenn sie irgendwann einmal in rechtmäßiger Form vorgesehen wird, zur Inanspruchnahme von Wohnbebauung nicht. Sie besteht aber darauf, dass die öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß gewürdigt und ihre privaten Eigentumsinteressen berücksichtigt und nicht durch vorgeschobene, in Wahrheit gar nicht bestehende Interessen (Fußweg, ungeeignete kleine Grünfläche) verletzt werden. Die Einwenderin hat sich deswegen, wie schon im Schreiben vom 07.12.2020 an Gerst Ingenieure, Gedanken gemacht, wie</p>	<p>Landschaft sowie von einer – wegen der Prägung durch den Siedlungsbereich – geringen Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets aufgrund natürlicher Merkmale eines kulturellen Erbes, der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder der Grenzwerte auszugehen. Solange es sich um eine „Außenbereichsinsel“ handele, sei bei typisierender Betrachtungsweise auch sichergestellt, dass Auswirkungen auf weitere unbebaute Gebiete oder Landschaften nicht zu erwarten seien. In seinem Urteil vom 29.10.2013 hat der VGH über einen Plan mit einem Plangebiet von rund 16.000 m<sup>2</sup> zu entscheiden gehabt und hat vor diesem Hintergrund argumentiert, dass damit die nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB maximal zulässige festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht nur nicht überschritten, sondern deutlich unterschritten wird.</p> <p>Auf der Grundlage der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet noch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Um jedoch im Verfahren einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu vermeiden, wurde die Erstellung eines Umweltberichts beauftragt, welcher als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt wurde.</p> <p>Die Einwendung bzgl. der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich sind verschiedene Abstimmungsversuche erfolgt. Auf die Vorstellungen wurde in der aktuellen Planung soweit wie möglich Rücksicht genommen.</p>



I. Belange der Öffentlichkeit	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>eine verhältnismäßige Planung unter den jetzt veränderten Umständen aussehen könnte. Als Anlage legen wir die Darstellung einer vergrößerten privaten Grünfläche vor, die die Grünflächennutzung unserer Mandantin sichert, die ungeeignet kleine östliche Grünfläche entfallen lässt, die Fußwegeführung konsequenter und besser darstellt und die in der Mitte des Plangebiets vorgesehene „Rundfahrt“ im Interesse aller Anwohner unterbricht. Eine solche Planung könnte sich die Einwenderin viel eher vorstellen.</p> <p>Der ausliegende Bebauungsplanentwurf kann dagegen so nicht in Kraft gesetzt werden. Wir beantragen daher, das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.</p> <p>Entsprechend der Aufforderung des Ingenieurbüros Gerst vom 18.09.2021 sind wir zu einem Gespräch in der zweiten Oktoberhälfte bereit, in dem diese Einwendungen behandelt werden sollten. Der Einfachheit halber und pandemiebedingt schlagen wir erneut vor, dieses als Video-Konferenz durchzuführen. Auf unser letztes, darauf bezogenes Gesprächsangebot vom 07.12.2020 an Gerst Ingenieure ist das Büro leider nicht eingegangen.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollmacht</li> <li>- Alternativplanung</li> </ul>	

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	27.08.21	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet. Raumordnerische Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	23.09.21	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Im Bereich des Planungsgebietes weisen die überlieferten Gewannnamen „Nähere Hofstatt“ und „Äußere Hofstatt“ auf</p>	Eine frühzeitige Prospektion soll nicht erfolgen, spätere mögliche Verzögerungen im Bauablauf durch ggf. vorhandene Kulturdenkmäler werden in Kauf genommen. Punkt D.4 der Hinweise wird ergänzt. Kenntnisnahme

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>eine mittelalterliche/frühneuzeitliche Hofwüstung hin. Um das Vorhandensein archäologischer Siedlungsreste (Kulturdenkmal nach §2 DSchG) sicher auszuschließen ist die Durchführung von Sondagen im Vorfeld der Erschließung zu empfehlen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p>	
<p>RP Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>13.09.21</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-11121 vom 27.12.19 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme von 2019 vorgebrachten Hinweise wurden in die Unterlagen aufgenommen. Kenntnisnahme</p>
<p>RV Nordschwarzwald</p>	<p>01.10.21</p>	<p>In Sternenfels soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dazu wird der Bebauungsplan „Nähere Hofstatt“ aufgestellt, welcher ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,6 ha. Im Regionalplan ist der gesamte Planbereich als „Siedlung Bestand“ festgelegt. Die Innenentwicklungsmaßnahme wird begrüßt. Die Absicht, ein möglichst CO2-neutrales Gebiet zu entwickeln und die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Enzkreis</p>	<p>05.10.21</p>	<p><b>Baurecht:</b>  Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Baurechtlich geben wir folgende Hinweise:  <u>Staffelgeschoss</u>  Betrifft die talseitige Zurücksetzung von mind. 3,00 m die Außenwand des obersten Geschosses auf der kompletten Gebäudelänge oder sind Vorsprünge in einem noch zu definierendem Ausmaß (ausnahmsweise) zulässig?  <u>Höhe baulicher Anlagen</u>  Um Befreiungsanträge oder Unklarheiten zu vermeiden, empfehlen wir die Aufnahme einer Regelung bzgl. technischer Aufbauten (Überschreitung der zul. Gebäude bis zu welchem Maß und Relation zur Dachfläche?).  Im Hinblick auf Solaranlagen ist eine solche Regelung bereits enthalten. Es gibt jedoch noch andere technische Aufbauten (Lüftungsanlage etc.), über welche eine Regelung vorgesehen werden sollte.</p>	<p>Die Festsetzung wird konkretisiert. Vorsprünge im Staffelgeschoss sollen generell unzulässig sein, um große Wandhöhen talseits zu vermeiden. (s. B.1.2) Hinweis wird beachtet.</p> <p>Hinweis wird beachtet. Punkt C.1.4 wird ergänzt.</p>

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p><u>Bezugshöhe</u>  Lt. Bebauungsplan ist folgende Regelung vorgesehen: "Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen."  Um welche Darstellung im zeichnerischen Teil handelt es sich hierbei?</p> <p><u>Stellplätze und Garagen</u>  Lt. Bebauungsplan ist folgende Regelung vorgesehen: "Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten."  Gilt der genannte Mindestabstand nur für die Zufahrtsseite der Garage? Wenn ja, empfehlen wir hierzu noch eine entsprechende Konkretisierung.</p> <p><u>Stützmauern</u>  Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans sehen zur Art folgende Regelung vor: "Stützmauern müssen als Natursteinmauern hergestellt werden."  Demnach wären Stützmauern aus Beton bzw. sog. L-Steine bzw. "Stuttgarter Mauerscheiben" unzulässig. Ist dies so gewollt? Die Erfahrung zeigt, dass eine Vielzahl von Stützmauern aus L-Steinen hergestellt wird bzw. so gewünscht wird.</p> <p><b>Naturschutz:</b>  aufgrund eines Formfehlers in der Offenlage (Die artenschutzrechtliche Prüfung war zum Zeitpunkt der Offenlage im Internet nicht abrufbar) erfolgt eine Wiederholung der TÖB gemäß § 4 (2) BauGB. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde zusätzlich – obwohl dies im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht notwendig wird - ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt und planexterne Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt. Die Gemeinde Sternenfels möchte den Nachweis führen, dass infolge der Planung keine Umweltbelange nachhaltig betroffen sind. In der Stellungnahme geht die Untere Naturschutzbehörde (UNB) deshalb explizit auf den Umweltbericht und den ergänzten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ein.</p>	<p>Sowohl die Bezugspfeile als auch die Straßenhöhen sind im zeichnerischen Teil enthalten und werden in der Zeichenerklärung erläutert.  Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung unter Punkt B.1.5 wird konkretisiert, Hinweis wird beachtet.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden.  Hinweis wird beachtet (C.3).</p>

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 09.01.2020 Az: 21-Jel verwiesen.</p> <p>Die im Umweltbericht vorgelegte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend dem Biotoptypenmodell der LUBW und der ÖkVO bilanziert. Die Bilanzierung ergibt im Schutzgut Fauna und Flora ein Defizit von 109.650 Ökopunkten (ÖP). Zusammen mit dem Defizit im Schutzgut Boden und Grundwasser ergibt sich ein schutzgutübergreifender Gesamt-Kompensationsbedarf in Höhe von 160.732 ÖP. Die E-/A-Bilanzierung ist nachvollziehbar und wird nicht beanstandet.</p> <p>Als planexterne Kompensationsmaßnahmen sollen die Maßnahmenflächen A1, A2, A3 im Körperschaftswald als Waldrefugien im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes entwickelt werden. Die entsprechenden Buchungen im Baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Sternenfels sind der UNB unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Die mit Stellungnahme vom 09.01.2020 getroffenen Aussagen zum Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) gelten weiterhin. Die konfliktvermeidenden Maßnahmen in Kap. 7 der saP für die Artengruppe Fledermäuse und den Hirschkäfer sowie die CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel (Star) sind zwingend umzusetzen.</p> <p>Mit Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sowie die dazu nötigen Flächen sind dauerhaft zu sichern. Die Artenschutzfachlichen Maßnahmen müssen hierzu über ein jährliches Monitoring auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden.</p> <p><u>Hierzu aus dem Leitfaden der EU-Kommission / LANA:</u></p> <p>Im Zusammenhang mit Planungen und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normierten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu beachten. Aus § 44 Absatz 5 BNatSchG ergibt sich die Möglichkeit für Vorhabenträger, durch Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = measures to ensure the continued ecological functionality) ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die entsprechenden Maßnahmen sind auch im Bebauungsplan unter Punkt B.2.6 enthalten. Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechend dem Umweltbericht wird eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Der Hinweis wird unter Punkt D.6 ergänzt.</p>

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte entsprechend den Ansprüchen der jeweiligen Zielart im räumlichen Zusammenhang dauerhaft und ohne zeitliche Unterbrechung gewährleisten (EU-Kommission 2007). Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kann als wirksam bezeichnet werden (LANA 2009), wenn</p> <p>„1. die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder 2. die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.“</p> <p>Alle Maßnahmen, welche sich fachlich als CEF-Maßnahmen eignen, kommen ebenso als kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands geschützter Arten im Zuge einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG in Betracht (FCS-Maßnahmen = measures to ensure the favourable conservation status). FCS-Maßnahmen müssen ebenfalls art- bzw. populationsbezogen und streng funktional abgeleitet werden, unterliegen aber aufgrund ihrer größeren raumzeitlichen Flexibilität in Bezug auf die Zielerreichung nicht denselben hohen Monitoringanforderungen wie CEF-Maßnahmen.</p> <p><b>Umweltamt:</b> zu der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgenden Aufstellung des BBP "Nähere Hofstatt" in Sternenfels hatten wir – in dessen Entwurfsfassung vom 09.10.2019 – ausführlich bereits im Dezember 2019 Stellung genommen. Aufgrund während des Zeitraums der ersten Offenlage (02.12.2019 bis 10.01.2020) offenbar nicht gänzlich abrufbarer Entwurfsunterlagen muss die Offenlage nun wiederholt werden. Dabei werden in der nun vorliegenden geänderten Entwurfsfassung vom 04.05.2021 die nach ergangener bzw. vom Gemeinderat am 24.06.2021</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

beschlossener Abwägung eingegangenen früheren Stellungnahmen mit den darin enthaltenen Anmerkungen und Hinweisen der Behörden berücksichtigt.  
 Der überarbeitete BBP in dessen Entwurfsfassung vom 04.05.2021 mit zeichnerischem Teil, Textteil, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen, Begründung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und nun auch mit Umweltbericht, schalltechnischem Untersuchungsbericht, einer Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung sowie einer Abwägungstabelle wurde den Behörden nun – parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung – wiederum zu Stellungnahme zugeleitet.

Wie bereits schon in der früheren Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, so hat das Umweltamt bzgl. der vorgesehenen Aufstellung des BBP " Nähere Hofstatt " bei den von ihm zu vertretenden Belangen des Gewässer-, Boden- und Immissionsschutzes auch weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen. Nach Überarbeitung und Ergänzung der Unterlagen bitten wir jedoch um Beachtung der folgenden, nach Sachthemen gegliederten Anmerkungen und Hinweise:

**Grundwasser- und Bodenschutz:**

Zu dem Vorhaben bestehen weiterhin keine Einwendungen.

**Abwasserbeseitigung / Oberflächengewässer:**

In der früheren Stellungnahme des Landratsamtes Enzkreis zum BBP vom 09.01.2020 hatte das Umweltamt auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

*„Die im Entwässerungsplan der Gerst Ingenieure (Plan Nr. V-2-01, „Ver- u. Entsorgungsleitungen“ vom 18.06.2019) dargestellte Abwasserentsorgung mit dezentralen Zisternen, die in ein Mischwassersystem entwässern, lässt sich leider so nicht umsetzen. Bei einem Überlauf von Zisternen in ein Mischwassersystem ergeben sich in der Regel für weiter untenliegende Regenüberlaufbecken (hier RÜB Sternenfels) nachteilige Auswirkungen im Entlastungsverhalten. Hinzu kommt, dass dezentrale Retentionszisternen nur sehr schlecht auf die Einhaltung der geforderten Drosselleistung zu kontrollieren sind, da die Einstellung der Anlagen und die weitere Unterhaltung und Wartung jedem Grundstückseigentümer selbst überlassen wird. Dezentrale*

Kenntnisnahme

*Zisternen sollten deshalb nur in einem gesicherten Umfeld mit detaillierten hydraulischen Nachweisen verwendet werden. Diese Voraussetzungen sind – wie nachfolgend erläutert wird – hier nicht gegeben. ...*

Trotz dieser eindeutigen Hinweise sind in der aktuell durch das Büro Gerst Ingenieure vorgelegten Planung (Entwurfassung vom 04.05.2021, Textteil unter Nr. B.1.10) noch immer Retentionszisternen für jedes Grundstück und gleichzeitig ein zentraler Stauraumkanal vorgesehen. Weiter unbeachtet blieb auch, dass in der Anlage A3 der Unterlagen zum BBP bereits das richtige hydraulische Berechnungsergebnis vom Ing. Büro ITR mit Stand vom 23.03.2021 enthalten ist und das gesamte erforderliche Retentionsvolumen mit dem Stauraumkanal nachgewiesen wurde. Die Hintereinanderschaltung von Zisternen und einem zentralen Stauraumvolumen mit anschließender Einleitung in ein Regenüberlaufbecken ergibt unkontrollierbare Entlastungsereignisse, die nicht zulässig sind. Eine verbesserte Hochwasser- oder Starkniederschlagssicherheit ergibt sich aus dieser Anlagenkonstellation nicht. Die Anordnung von Zisternen ist komplett zu streichen und der Textteil muss entsprechend aktualisiert werden.

Unter dem Abschnitt D.3 des Textteils „Geotechnik“ findet sich folgende Aussage:

*“... Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. ...”*

Diese Textpassage ist irreführend und erweckt den Eindruck, dass im Plangebiet eine Versickerung möglich wäre. Es sollte mittlerweile hinlänglich bekannt sein, dass die in Sternenfels vorhandenen Bodeneigenschaften mit  $k_f$ -Werten kleiner  $10^{-07}$  nicht für eine großflächige Versickerung geeignet sind. Die angesprochenen Versickerungsanlagen sowie insbesondere

Die vorgesehenen Zisternen dienen in Zeiten des Klimawandels der Rückhaltung von Regenwasser für die Bewässerung der Gärten oder auch für den Brauchwasserkreislauf.

Da das Rückstauvolumen im Starkregenereignis jedoch keine kalkulierbare Größe darstellt, wurden sie bei der Berechnung der Dimensionierung des Stauraumkanals nicht berücksichtigt.

An der Festsetzung zu den Zisternen wird festgehalten. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg werden entsprechend angepasst (Punkt D.3). Hinweis wird beachtet.

punkt- und linienförmige Sickerschächte sind in Baden-Württemberg ohne entsprechende Nachweise nicht zulässig. Dieser Textteil muss komplett entfernt werden. Stattdessen kann folgender Hinweis aufgenommen werden:

*„Aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften ist eine großflächige Versickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Nur untergeordnete kleinere Freiflächen, wie z.B. Fußwege, Zufahrten, Terrassen usw., können über eine geeignete Längs- und Querneigung in angrenzende Grünflächen über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert werden.“*

Die Entwässerung des Plangebietes ist in den hydraulischen Berechnungen des allgemeinen Kanalisationsplans des Ing. Büro ITR vom 22.04.2021 enthalten. Es fehlen allerdings noch die entsprechenden Planunterlagen. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen sind dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, eine Ausfertigung aller Ausführungs- und Bestandspläne im pdf-Format und im CAD-Format (dxf, dwg) vorzulegen. Die Pläne sind mit dem Vermerk "Pläne entsprechen der Bauausführung" zu versehen und durch die verantwortliche Bauleitung zu bestätigen. Außerdem sind die technischen Unterlagen des zur Ausführung gekommenen Drosseltyps des Stauraumkanals einschließlich eines schriftlichen Nachweises über die korrekt eingestellte Drosselleistung vorzulegen.

**Immissionsschutz:**

Anwohnereinwendungen im Bereich des Plangebietes haben zu einer Wiederholung des Verfahrens mit Beteiligung der Behörden geführt. Unter anderem wurde, untermauert durch anwaltliches Schreiben, eine "Schalltechnische Untersuchung" gefordert, die die zusätzlichen Schalleinwirkungen, verursacht durch die Nachverdichtung, auf die bestehende umliegende Bebauung untersucht. Mit einer solchen Untersuchung wurde seitens der Gemeinde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud beauftragt. Das entsprechende Gutachten (Schalltechnische Untersuchung BBP "Nähere Hofstatt" in Sternenfels, Projekt 2785/1 - 31.Juli 2020) liegt den Unterlagen zum BBP bei.

Zu untersuchen und zu beurteilen waren die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die geplante

Die Planunterlagen werden dem Umweltamt nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen vorgelegt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die planbedingte Erhöhung der Lärmpegel steht hinter dem durch die Erschließung des Plangebiet



Bebauung und auf den Bestand. Dabei wurde festgestellt, dass an einigen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind jedoch an allen Immissionsorten eingehalten, auch außerhalb des Plangebiets. Insofern kommt es zwar zu einer deutlichen Pegelerhöhung im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet, unzumutbare Lärmbelastungen sind indes jedoch nicht gegeben. Wie in der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich ist, trägt der öffentliche Parkplatz an der Zufahrt zum Plangebiet maßgeblich zu den an der bestehenden Wohnbebauung auftretenden Immissionen bei. Die in Ziffer 8.2 des Gutachtens vorgeschlagene Carport-Lösung ist zwar aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend notwendig, würde jedoch einen signifikanten Beitrag zur Immissionsreduzierung liefern. Es wird daher dringend angeraten, diesen Vorschlag umzusetzen. Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

**Forstamt:**

die Gemeinde Sternenfels beabsichtigt die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Dadurch entsteht ein Ausgleichsdefizit von 160.732 Ökopunkten. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sollen die Maßnahmen

- A1: Waldrefugium Nr. 2 I/3, Maßnahme Nr. 236.02.022.03,
- A2: Waldrefugium Nr. 3 IV/3, Maßnahme Nr. 236.02.022.02 und
- A3: Waldrefugium Nr. 4 IV/5, Maßnahme Nr. 236.02.022.04

des Alt- und Totholzkonzepts der Gemeinde Sternenfels herangezogen werden.

Dies wird vom Forstamt zur Kenntnis genommen, ansonsten sind forstliche Belange durch das Vorhaben nicht betroffen.

gewonnenen Nutzen (Herstellung von Wohnraum) an. Die Errichtung eines Carports an der öffentlichen Parkfläche am Eingang des Gebiets widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz, die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Die Errichtung eines Daches bedeutet eine vollständige Versiegelung der Fläche im Gegensatz zur Herstellung der Parkflächen mit durchlässigen Materialien. Die Kosten für die Errichtung eines Carports an dieser Stelle stehen nicht im Verhältnis zum Nutzen, der sich auf die Reduzierung der Lärmpegel im Bereich der IO 6 und IO 1 beschränkt. Da die ermittelten Lärmpegel weder im Plangebiet noch im Bestand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, überschreiten, wird von der Errichtung eines Carports abgesehen.

Kenntnisnahme  
Kenntnisnahme

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<p><b>Nachhaltige Mobilität:</b>  Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.  Es wird jedoch empfohlen, die Verbindungswege im Osten und Norden des Plangebietes mit Anbindung an den Weg „Winkle“ und Etzweg als gemeinsamen Geh- und Radweg vorzusehen, um die Durchlässigkeit für den Radverkehr zu gewährleisten.  Auf Folgendes wird hingewiesen:  Die vorgesehene Wendeanlage im Osten des Plangebietes mit einer Breite von 10,00 m ermöglicht nicht das Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeugs ohne Rangiervorgänge (vgl. Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020). Der Wendekreis eines dreiachsigen Müllfahrzeugs beträgt 10,25 m.  Laut den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) ist für vorwärts anzufahrende Senkrechtparkstände mit einer Tiefe von 5,00 m eine Fahrgasse von 6,00 m vorzusehen. Es wird empfohlen, die Fahrgassenbreite bei den östlich gelegenen Parkständen auf 6,00 m zu verbreitern oder alternativ die Parkstandtiefe auf 5,50 m zu verlängern.</p> <p><b>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt:</b>  Die im Norden angelegte Stichstraße, weist eine schmale Fahrbahnbreite auf. Aufgrund der nicht gleich dimensionierten Straßenbreiten an der Einmündung wird davon ausgegangen, dass die Vorfahrtregelung „Rechts vor Links“ nicht beachtet werden könnte. Daher wird empfohlen den Gehweg über den Einmündungsbereich der Stichstraße baulich fortzuführen, damit der Ausfahrende aus der Stichstraße in der Vorfahrt nach § 10 StVO untergeordnet ist.</p> <p><b>Vermessung und Flurneuordnung:</b>  Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der geplante Straßenraum weist mit Fahrbahn und Fläche für Gehwege eine Breite von insgesamt 7 m auf, im Bereich der Wendeanlage sind es 11,50 m.  Die im Bebauungsplan eingetragenen Bemaßungen beinhalten keine Angaben zur exakten Ausführungsplanung. Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Aufteilung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.  Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stichweg bleibt in seinem Bestand erhalten.  Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Gemeinde Zaberfeld	26.08.21	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme
Gemeindeverwaltung Illingen	27.08.21	Die Stellungnahme der Gemeinde Illingen vom 04.12.19 wird unverändert beibehalten.	Kenntnisnahme

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		<i>„Die Gemeinde Illingen äußert kein Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenverdichtung.“</i>	
Gemeinde Oberderdingen	09.09.21	Die Interessen der Gemeinde Oberderdingen sind durch diese Planung nicht berührt und daher bringen wir keine Anregungen oder Bedenken vor.	Kenntnisnahme
Stadtverwaltung Maulbronn	08.09.21	Wie Sie zu Recht schreiben, ist die besagte Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher bestehen seitens der Stadt Maulbronn selbstverständlich keine Einwendungen gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
Stadt Sachsenheim	22.09.21	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim keine Bedenken oder Anregungen vorträgt.	Kenntnisnahme
Landesnenschutzverband BW	21.09.21	<p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Umweltbericht aufgestellt. Wir begrüßen, dass die Eingriffe ermittelt und, wenn auch nicht gleichartig, so doch gleichwertig in Form der Waldrefugien ausgeglichen werden. Damit für Interessierte die Entwicklung dieser Waldrefugien verfolgt werden kann, bitten wir darum, nicht nur die Flurstücksnummern der Waldflächen anzugeben, sondern die Flächen zusätzlich in einer Karte darzustellen und diese den Unterlagen beizufügen. Wir gehen davon aus, dass diese Waldrefugien vor Ort mit Tafeln ausgestattet werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgesagt, dass angestrebt wird, das Gebiet als klimaneutrales Wohngebiet zu entwickeln und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die getroffenen Festsetzungen dazu halten wir für wenig ambitioniert. Damit heutige Neubauten zur Klimaneutralität beitragen können, müssen sie bereits jetzt nach möglichst hohen energetischen Standards erstellt werden. Deshalb sind wir der Auffassung, dass zu diesem BP frühzeitig ein Energieversorgungskonzept unter Beachtung der E-Mobilität erstellt sowie Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien aufgezeigt werden sollten, mit denen der Nachweis geführt wird, dass Klimaneutralität erreicht werden kann. Grundsätzlich soll in die Planung die Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtend aufgenommen werden.</p>	<p>In der Anlage 5 zum Umweltbericht ist eine Darstellung der Flächen auf Karten enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Einhaltung energetischer Standards sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen und müssen von jedem Bauherren individuell beachtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		Wir möchten noch einmal betonen, dass es uns wichtig ist, dass die getroffenen ökologischen und klimarelevanten Festsetzungen bei der Erschließung als auch bei der Realisierung der einzelnen Wohngebäude beachtet und zeitnah umgesetzt werden.	
Deutsche Telekom Technik GmbH	29.09.21	<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:  Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom ein oberirdischer Hausanschluss (siehe beigefügten Lageplan), der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.  Ansonsten befinden sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.  Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000- Format). E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de  Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.  Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.  Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.</p>	Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet. Kenntnisnahme
Netze BW GmbH	06.09.21	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.	Hinweise werden im Rahmen der Umlegung und Erschließung beachtet.

II. Behörden	Eingang	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
--------------	---------	-------------------------	---

		<p>In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Für die rechtliche Sicherung der in Ihrem Plan bereits eingezeichneten Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus hat unsere Stellungnahme vom 23.12.2019 weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	Kenntnisnahme
Vodafone / Unitymedia BW	30.09.21/ 06.01.20	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.01.2020 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>„Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände.“</i></p>	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Pforzheim	07.10.21	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die damaligen Anmerkungen des PP Karlsruhe aus dem Jahr 2019 wurden ja entsprechend aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme