



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Enzkreis
Gerhard Walter
Schützinger Straße 16
75433 Maulbronn

Maulbronn, den 25.06.2026

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

hellriegel@planer-ka.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
E-Mail v. 01.06.2026
hellriegel@planer-ka.de

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail
07043 / 7873
lnv-ak-enzkreis@lnv-bw.de

Bebauungsplan „WA 52 Bitscher“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn Beteiligung nach § 4 (2) BauGB: Bebauungsplan "WA 52 Bitscher"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren mit der damit verbundenen Gelegenheit zu dem Bebauungsplan „052 Bitscher" erneut Stellung zu nehmen. Der LNV-Arbeitskreis Pforzheim/Enzkreis möchte für den Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Zu diesem Bebauungsplan haben wir mit Datum v. 24.04.2024 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Unsere Anliegen wurden nur zu einem geringen Teil berücksichtigt. Die von uns im genannten Schreiben vorgebrachten Bedenken wurden nicht ausgeräumt und werden weiterhin aufrechterhalten. Diese betrafen die für uns wichtigen Punkte

- Planerfordernis
- zu hoher Flächenverbrauch
- Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Immer noch verstößt der Bebauungsplan u.E. gegen § 1a (1) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Das Ziel der Gemeinde Niefern-Öschelbronn (Sicherung und Ausbau der örtlichen Wohnfunktion) könnte mit weniger Flächenverbrauch pro Wohneinheit realisiert werden, wenn mehr Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen wären und auch die Gebäudehöhe und die Bebauungsdichte noch angepasst worden wäre. Die bisher aus Schallschutzgesichtspunkten vorgesehene Riegelbebauung im Bereich 7 genügt allein nicht diesen Anforderungen.

Die Gemeinde hat noch nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um die noch unbebauten Wohnbaugrundstücke im Bestand (sogenannte „Enkelgrundstücke“) einer Wohnbaunutzung

zuzuführen. So hat der Gesetzgeber im Zuge der Grundsteuerreform auch die Möglichkeit geschaffen, eine Grundsteuer C für diese bebaubaren, jedoch noch nicht bebauten Grundstücke einzuführen. Durch einen entsprechend hoch ausgestalteten Hebesatz werden manche Privateigentümer eventuell umgestimmt. Dieses Vorgehen würden u.E. auch die vorhandenen Kosten gerechter auf alle Einwohner verteilen.

Somit besteht noch ungenutztes Potential bei den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch die geplante Bebauung.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Laut Umweltbericht verbleibt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden-/Wasserhaushalt und Biotope in Höhe von nunmehr ca. 348.000 Ökopunkten, der durch die Versiegelung bisher unbebauter Flächen entsteht. Der Berechnung stimmen wir zu.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen lt. Umweltbericht aus dem Ökokonto entnommen werden. Sie müssen für jedermann nachvollziehbar in das neue Kompensationsverzeichnis eingetragen werden (s. Kompensationsverzeichnis-Verordnung - KompVzVO) v. 17. Juli 2025).

Artenschutz

Mit den Ausgleichsmaßnahmen, Hinweisen und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die auf faunistischen Untersuchungen beruhen, sind wir einverstanden. Sie müssen in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen und vertraglich gesichert werden.

Die Hangplätze befinden sich in den Flurstücken Nr. 5760 (Friedhof) und Nrn. 5829 und 5837/1 und werden in einer Karte dokumentiert.

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Begrüßt wird von uns, dass nun gemäß Punkt 9 die Dachbegrünung auch dort nachzuweisen ist, wo Flächen zur Gewinnung solarer Energie genutzt werden.

Leider fand unsere Anregung hinsichtlich der Dicke des Substrats keine Umsetzung, wir bitten dies im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung erneut zu Prüfen und eine Substratstärke von > 15 cm oder 20 cm festzusetzen.

Hinweise zum Bebauungsplan

Die Hinweise wurden ergänzt, was wir insbesondere bei den Punkten

4.9 Verortung der Nisthilfen und Fledermausquartiere,

4.13 Monitoring, Ergänzung um ein bauleitplanerisches und ein artenschutzrechtliches Monitoring und

12. Dachbegrünung und Solaranlagen

positiv zur Kenntnis nehmen. Wir hoffen sehr, dass dadurch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans kontrolliert und deshalb auch tatsächlich umgesetzt werden!

Zu Punkt 3.2 Geologie und Boden möchten wir anmerken, dass hier auf ein inzwischen veraltetes Arbeitsblatt der DWA-A 138 (2005) verwiesen wird. So ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ im Oktober 2024 neu erschienen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Walter
Sprecher LNV-AK Pforzheim/Enzkreis