

Landkreis: Hohenlohekreis
 Stadt: Neuenstein
 Gemarkung: Kirchensall

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rainle II“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 06.12.2021

Eingegangene Stellungnahmen anlässlich der Auslegung vom 11.10.2021 – 12.11.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1 Gemeinde Zweiflingen vom 11.10.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Zweiflingen bringt weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
2 Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 11.10.2021	Im Schreiben vom 04.10.2021 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplan „Rainle II“ der Stadt Neuenstein, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Unsere Stellungnahme vom 22.06.2020 hat nach wie vor Gültigkeit. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren!	Kenntnisnahme und Beachtung.
3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.10.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-06015 vom 06.07.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
4 Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 11.10.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5 Netze BW GmbH vom 14.10.2021	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Wir haben zu diesem Bebauungsplan bereits am 22.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Dieser gilt weiterhin in vollem Umfang. Der mittlerweile eingezeichnete Stationsplatz passt perfekt. Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>Noch mal ein wichtiger Hinweis</p> <p>Bitte alle Anfragen zu Bebauungsplanverfahren ausschließlich an NETZPLANUNG HEILBRONN Netzplanung_HLB@netze-bw.de senden.</p> <p>Bitte dies auch an Ihre Kollegen weiterleiten.</p>	
<p>6 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.10.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 PB2 Ruben Dittrich vom 14.07.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>7 IHK Heilbronn-Franken vom 03.11.2021</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 4. Oktober 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf ihr Schreiben wir mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 04.11.2021</p>	<p>Das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 06.07.2020 kommen wir zu folgender Einschätzung:</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit noch Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>In unserer Stellungnahme vom 06.07.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 I BauGB haben wir gebeten, den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Neuenstein zu konkretisieren. Der Stadt Neuenstein wird nochmals empfohlen, ihren Bedarf z.B. anhand von Bewerberlisten/Bauanfragen in einem konkreten Zeitraum oder anhand anderer kommunaler Besonderheiten weiter zu begründen. Gemäß dem vorgelegten Entwurf der Begründung und laut dem Abwägungsergebnis wird die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Süden von Kirchensall (Bebauungsplanverfahren „Kirchensall Süd“) aufgrund eines Urteils durch den VHG Baden-Württemberg nicht weiterverfolgt und aufgegeben. Hierzu wird um weitere Informationen zum Sachverhalt gebeten. Insbesondere bitten wir zu erklären, warum das Bauleitverfahren aufgehoben wurde, wie groß die aufgrund der Aufgabe dieser Planung entfallene Wohnbaufläche ist und ob und wann dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Ggf. wird so rechnerisch ein Flächentausch möglich. Diesbezüglich ist die nachvollziehbare und verbindliche Darlegung erforderlich, dass der Flächentausch auch tatsächlich vorgenommen wird. Aus den Unterlagen muss eindeutig hervorgehen, welche Wohnbauflächen im Gegenzug aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Tauschflächen eingesetzt werden sollen.</p> <p>Wir begrüßen, dass auf das Bebauungsplanverfahren „Bachweg“ im Südosten des Teilorts verzichtet werden soll.</p> <p>Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Zur Vermeidung der Entstehung weiterer ungenutzter Baulücken wird die Festsetzung eines Baugebots wird angeregt.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege- meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Die Stadt Neuenstein führt derzeit keine Bewerberlisten o.ä., da im Durchschnitt täglich eine Anfrage gestellt wird und im Gemeindegebiet derzeit keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen (vgl. Seite 2 der Begründung). Die letzten beiden Baugebiete im Gemeindegebiet waren „Riedweg Teil II“ und die „Schillerstraße“. Für die letzten zwei Bauplätze, die im Baugebiet „Riedweg II“ von der Stadt im Jahr 2021 im Rahmen der Ausübung eines Wiederkaufrechts zurückgekauft wurden und zum erneuten Verkauf angeboten werden konnten, gingen innerhalb von 2-3 Wochen 25 Bewerbungen ein (zehnfache Überzeichnung). Die Bauplätze wurden im Stadtblatt und der städtischen Homepage beworben und nach dem „Einheimischen Modell“ im Bieterverfahren verkauft. Auch die Bauplätze im Baugebiet „Schillerstraße“ wurden in den Jahren 2016/17 nach dem „Einheimischen Modell“ sowie zur ausschließlichen Selbstnutzung und Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht durch die Stadt veräußert. Mit diesem 13b-Verfahren sollen Wohnbauflächen im Westen von Kirchensall geschaffen werden, die ursprünglich im Süden des Ortsteils (Bebauungsplanverfahren „Kirchensall Süd“) vorgesehen waren.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde in der Normenkontrollklage für unwirksam erklärt, da der Immissionskonflikt mit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Schweinehaltung) nicht ausreichend gelöst werden konnte. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2021 einstimmig beschlossen beim GVV Hohenloher Ebene die Anpassung des Flächennutzungsplans zu beantragen und dabei die Wohnbaufläche „Kirchensall Süd“ (ca. 5,3 ha) herausnehmen zu lassen. Diese soll mit den Flächen der Bebauungspläne „Rainle II“ (ca. 3,5 ha) und „Stegrain“ (ca. 1,6 ha) getauscht werden. Dieses Vorgehen wurde im Herbst 2020 mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt, dieser trägt dies so mit (vgl. Stellungnahme 9). Ein Antrag zur Anpassung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Verwaltung beim GVV am 16.11.2021 eingereicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.09.2021 einstimmig aufgehoben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein wird die Bauplätze selbst veräußern, wodurch Baulücken vermieden werden können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungs-nachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>9 Regionalverband Heilbronn-Franken vom 10.11.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 10.07.2020 und weiterer bilateraler Kommunikation hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Das Plangebiet „Rainle II“ in Kirchensall hat unverändert einen Umfang von 3,54 ha. Der Begründung ist zu entnehmen, dass auf das begonnene Bebauungsplanverfahren „Bachweg“ im Südosten von Kirchensall (§13b-Verfahren, 2,86 ha) und auf die im gültigen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Kirchensall Süd“ (5,3 ha) verzichtet werden soll. Im Gegenzug zum neuen Wohngebiet „Rainle II“ in Kirchensall entfallen hier insgesamt 8,16 ha Planungsfläche. Das Vorhaben „Am Hirschbach“ in Kleinhirschbach bleibt hiervon unbeeinträchtigt. Wir gehen davon aus, dass der Aufhebungsbeschluss „Bachweg“ ebenso zeitnah erfolgt wie die Anpassung des Flächennutzungsplans bezüglich der Fläche „Kirchensall Süd“ und halten unsere Bedenken bezüglich des Gesamtumfangs der geplanten Wohnbauflächen in Neuenstein nicht aufrecht.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Bachweg“ in seiner Sitzung am 27.09.2021 einstimmig aufgehoben sowie beschlossen beim GVV Hohenloher Ebene die Anpassung des Flächennutzungsplans zu beantragen. Ein Antrag zur Anpassung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Verwaltung beim GVV am 16.11.2021 eingereicht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Allerdings fehlt uns in der Begründung die bereits in unserer o.g. Stellungnahme geforderte Auseinandersetzung mit der Frage, warum keine wohnbauliche Entwicklung im Kernort Neuenstein gemäß Plansatz 2.4.1 stattfindet. Pauschal auf das Ergebnis einer Flächenpotentialanalyse zu verweisen, reicht dafür nicht aus. Aus unserer Sicht wird zukünftig eine weitere Entwicklung nicht mehr nur in den Teilorten stattfinden können, da dann ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung im Raume steht.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir für künftige Vorhaben auch eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Innenpotentiale/Baulücken, das in den aktuellen Ausführungen sehr pauschal gehalten ist. Künftig sollten die Ausführungen dazu ausführlicher, transparenter und nachvollziehbarer sein sowie eine strategische Ausrichtung erkennen lassen.</p> <p>Die nach Plansatz 2.4.0 erforderliche Mindest-Bruttowohndichte für Neuenstein gilt nunmehr als erreicht.</p> <p>Die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wird nun in Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Ergänzend sollte in Kapitel 3 der Begründung (Planerische Vorgaben) die Lage des Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. thematisiert werden.</p> <p>Laut Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen (1.12 c) wird die passive und aktive Nutzung von Solarenergie lediglich empfohlen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Entwicklung im Hauptort ist in Zukunft durchaus denkbar und vorgesehen, da hier entsprechende Bauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Augenscheinlich ist eine Entwicklung jedoch nicht möglich, sodass Wohnbauflächen in Kirchensall mit diesem 13b-Verfahren ausgewiesen werden. Hier ist eine entsprechende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer vorhanden, wodurch der vorhandene Bedarf auch zielgerecht bedient werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis c) wurde mit Verweis auf die Änderungen im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir regen dennoch an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden (sobald diese rechtskräftig ist). Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.</p> <p>Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt Neuenstein sind die Belange des Klimaschutzes ausreichend berücksichtigt. Durch die Südausrichtung des Baugebiets und die Zulassung von zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dachformen kann eine energiesparende Bauweise ermöglicht und ausreichend gewürdigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>10 Große Kreisstadt Öhringen vom 15.11.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Rainle II" und bitte entschuldigen Sie die verspätete Abgabe der Stellungnahme.</p> <p>Die Stadt Öhringen hat keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11 Landratsamt Hohenlohekreis vom 16.11.2021</p>	<p>Die etwas verspätete Abgabe bitten wir zu entschuldigen. Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1.Erforderlichkeit der Planung</p> <p>In der Abwägung wurde dargestellt, dass das Gebiet Kirchensall – Süd auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgegeben werden soll. Inwieweit der Regionalverband Heilbronn-Franken damit seine Bedenken zurückstellt, ist uns derzeit nicht bekannt. Ggf. werden entsprechende Regelungen erforderlich. Zumindest halten wir es für erforderlich, dass vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein entsprechendes Verfahren vom GVV Hohenloher Ebene angestoßen wird, der die Rücknahme dieser Fläche beinhaltet.</p> <p>2. Verfahren nach § 13b BauGB</p> <p>In Ziffer 2 unserer Stellungnahme vom 15.7.2020 haben wir gefordert, die Bauflächen genau anzugeben, damit wie auch in Ziffer 3 der Begründung dargestellt, ein solches Verfahren möglich ist. Dazu muss die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10000m² betragen. In der Abwägung wird ausgeführt, dass die Planstatistik entsprechend angepasst wird. Aus dieser (Ziffer 10 Begründung) geht jedoch nach wie vor nicht hervor, wie die in den Ziffern 3 und 11 mit ca. 9650m² angegebene zulässig überbaubare Grundfläche errechnet wird.</p> <p>Es finden sich weiterhin keine entsprechenden Angaben, die klar erkennen lassen, dass der relevante Schwellenwert unterschritten bleibt. Da die Größenangaben zudem nur mit „ca.“ angegeben werden und nur ca. 350m² Spielraum verbleibt, halten wir eine nachvollziehbare Darstellung für geboten. Zwar sind im Bebauungsplan die entsprechenden Grundstücksgrößen dargestellt, doch auch hier nur mit „ca“ – Angaben. Bei 48 Bauplätzen kann dann eine jeweilige Abweichung von wenigen m² zu einer veränderten Situation führen.</p> <p>Zudem weicht die Angabe der Größe der Baufläche und die Gesamtfläche insgesamt 7ar zum Entwurf von 2020 ab, ohne dass im Planteil erkennbar wäre, wo das Gebiet um 1ar und die Baufläche um 6ar verringert worden wäre. Auch in der Begründung finden sich keine Angaben dazu.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat eine Stellungnahme abgegeben und seine Bedenken zurückgestellt (siehe Stellungnahme 9).</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 beschlossen beim GVV Hohenloher Ebene die Anpassung des Flächennutzungsplans zu beantragen. Ein Antrag zur Anpassung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Verwaltung beim GVV am 16.11.2021 eingereicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung des Entwurfs wurde die Planstatistik in der Begründung angepasst und in den Ziffern 2 und 11 die aktuellen Werte angegeben. Die zulässige Grundfläche wird über das Multiplizieren der Wohnbaufläche mit der maximal zulässigen GRZ von 0,4 errechnet, wie vom Landratsamt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung selbst vorgenommen. Mit Fortschreibung des Entwurfs wurde die Wohnbaufläche zudem kleiner. Die maßgebliche Fläche beträgt wie angegeben 241 Ar x 0,4 = 96,4 Ar (<100 Ar).</p> <p>Die Einteilung der Bauplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil rot gekennzeichneten Flächen ist unverbindlich und wird erst mit der katastertechnischen Zerlegung der Ackerfläche endgültig festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren sind daher keine exakten Flächenangaben möglich und sinnvoll.</p> <p>Das Plangebiet hat sich in seinem Umfang seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019 nicht verändert. Aufgrund von Rundungsungenauigkeiten wurde die Gesamtfläche berichtigt, weshalb die Gesamtfläche um 1 ar korrigiert wurde. Mit Fortschreibung des Entwurfs aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der bestehende Erdweg in den Entwurf übernommen, als in seinem Bestand gesichert. Zudem wurde die Straßenplanung eingearbeitet, wodurch sich die Wohnbaufläche nochmals verringert hat.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>3. Bauplanungsrecht</p> <p>Der östliche Teil des Flst 136/11 (Birnbäumweg) sowie das Flst 137/8 (Erdweg) sind im Bebauungsplan Rainle aus dem Jahr 1991 enthalten. Die jeweiligen Festsetzungen der alten Pläne und des aktuellen Planes sind dabei identisch. Dass Flächen aus diesem Bebauungsplan, und weshalb diese Flächen überhaupt in die neue Planung aufgenommen wurden, ist in der Begründung nicht dargestellt.</p> <p>4. Baurecht</p> <p>Wir regen an, in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise Buchstabe i) erster Satz das Wort „Bauvorhaben“ durch „Plangebiet“ zu ersetzen.</p> <p>Unter gleichem Buchstaben im zweiten Satz wird auf die für das Gebiet geplant zu errichtende Trafostation Bezug genommen. Dieser Hinweis betrifft jedoch ausschließlich die Trafostation und gehört nicht in die Hinweise, sondern sollte vom Plangeber (Stadt Neuenstein) direkt dem Energieversorger mitgeteilt werden, zumal Trafostationen, in der für Wohngebiete üblichen Ausführung, nach Anhang zu § 50 LBO Ziffer 4 d) verfahrensfrei sind.</p> <p>Bei den örtlichen Bauvorschriften ist in Ziffer 2.1 Äußere Gestaltung unter a) Dachform und Dachneigung für nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen lediglich die Dachform Satteldach geregelt, jedoch ohne Angabe einer Dachneigung.</p> <p>In Ziffer 6 der Begründung sind hierzu keine Angaben gemacht. Wir empfehlen, die Dachneigung entsprechend der Hauptgebäude vorzunehmen.</p> <p>5. Immissionsschutz</p> <p>Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen sowie zur Prüfung von Gewerbelärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher mit Datum vom 11.08.2021 vorgelegt.</p> <p>Darin wird ausgeführt, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb/Obstbaubetrieb inkl. der Kleinwindanlage keine erheblichen Belästigungen im Plangebiet zu befürchten sind, da auch bereits näher gelegenen Wohnbebauung vorhanden ist. Wir gehen davon aus, dass dabei berücksichtigt wurde, dass die bestehende Wohnbebauung in Mainhardsall einen 5 dB(A) geringeren Schutzgrad als das Plangebiet aufweist. Dies wird nämlich nicht explizit erwähnt.</p>	<p>Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019 und der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2020 wurde davon ausgegangen, dass mit dem Bebauungsplan der Erdweg als Wohnbaufläche überplant wird. Zur Sicherung der Erschließung wurden auch alle angrenzenden Straßen und Feldwege mit einbezogen. Ausführungen zum Erschließungskonzept sind in Kapitel 5.1 der Begründung enthalten. Die Änderungen zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Auslegung sind nicht in den Unterlagen festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis i) wurde aus der Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übernommen (siehe Stellungnahme 11 auf Seite 7 in Nachtrag 1 zur Begründung). Der Hinweis wird daher so beibehalten. Der Energieversorger wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung wird so beibehalten. Garagen spielen städtebaulich als Nebengebäude eine untergeordnete Rolle und können somit auch mit einer flacheren Dachneigung als das Hauptgebäude errichtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der näher gelegenen bestehenden Wohnbebauung wurde eine Art der baulichen Nutzung „wie in einem Mischgebiet/Dorfgebiet“ angenommen. Aufgrund der Abstandsverhältnisse und abschirmenden Wirkung der Baukörper der Hofstelle sind im Plangebiet dennoch keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen zu befürchten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht entlang der Schulstraße überschritten sind. Betroffen hiervon ist das erste Baufeld entlang der Straße.</p> <p>Wenn wie hier eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurde, sind weitere abwägbare Sachverhalte zu prüfen. In der Begründung werden unter Ziffer 5.3 Aussagen zum Trennungsgrundsatz und zu aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen und weshalb diese nicht umgesetzt werden können.</p> <p>Die Aussage unter dem Punkt Trennungsgrundsatz, dass es nicht möglich ist, durch das bloße Abrücken von der Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten, ist nicht nachvollziehbar. Das ist doch nur eine Frage der Entfernung.</p> <p>Wir empfehlen, diese Aussagen zu überarbeiten und auch die daraus getroffenen Abwägungsentscheidungen nochmal auch unter Berücksichtigung des angefügten Hinweises zu überdenken.</p> <p>Grundsätzlich sollten passive Schallschutzmaßnahmen nur in Erwägung gezogen werden, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie in der Begründung unter Ziffer 5.3 angeführt reicht ein bloßes Abrücken von der südlichen Straße in der Praxis nicht aus, um die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 ohne weitere Maßnahme einzuhalten. Ein Grünstreifen zwischen der bestehenden Straße und der geplanten Wohnbebauung zur Lösung des Lärmproblems würde in der Praxis nicht mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden vereinbar sein.</p> <p>Kenntnisnahme. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei südorientierten Baugrundstücken mit Einzelzufahrten in der Praxis nicht realisierbar und städtebaulich auch nicht gewünscht. In der bauleitplanerischen Abwägung wird der Fortsetzung von (zumutbaren) passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt, z.B. gegenüber einem höheren Flächenverbrauch durch Abrücken von der Lärmquelle.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Hinweis In die Betrachtung können auch die Grenzwerte der 16. BImSchV mit einbezogen werden, die für den Neubau bzw. wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen heranzuziehen ist. Die Anforderungen der 16. BImSchV sind Mindestanforderungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Im Bebauungsplanverfahren stellen sie die Zumutbarkeitsschwelle dar.</p> <p>Die städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung –, die vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg herausgegeben wurde, weist darauf hin, dass im Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Gemeinden ein Planungsspielraum besteht. Die Gemeinden können demnach auch ohne weitere Maßnahmen von den Orientierungswerten abweichen, wenn eine plausible Begründung geliefert werden kann.</p> <p>Im vorliegenden Fall wäre von den Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur ein Teil des ersten Baufensters entlang der Straße betroffen, dem durch Abrücken oder Verkleinerung begegnet werden könnte.</p> <p>6. Wasserwirtschaft</p> <p>Wir weisen auf folgende Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Sall ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. - Für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation ist nach § 48 WG beim Landratsamt Hohenlohekreis, untere Wasserbehörde, rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Benehmen herzustellen. - Die Genehmigung wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens für die Einleitung in die Sall miterteilt (Konzentrationswirkung gemäß § 84 Abs. 3 WG). - Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens ist die stoffliche und hydraulische Schadlosigkeit der Gewässerbenutzung gemäß § 57 Abs. 1 WHG nachzuweisen. - Die Antragsunterlagen sind 1-fach in Papierform und außerdem in digitaler Form, wenn möglich als separate PDF-Dateien (möglichst aus der ursprünglichen Datei im OCR-Format abgespeichert und nicht als Scan) ohne Untergliederung in Unterordner einzureichen. 	<p>Kenntnisnahme. Wie zuvor angeführt und in der Begründung in Kapitel 5.3 dargelegt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar und ein Abrücken der Baufenster bzw. Baugrundstücke aus den zuvor genannten Gründen nicht sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung. Die aufgeführten Punkte werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Nach den Unterlagen ist ein Oberbodenmanagement geplant. Wir weisen darauf hin, dass ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2 m das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Auffüllfläche von 0,5 ha ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei Antragstellung vorzulegen. Wir empfehlen, die Durchführung des geplanten Oberbodenmanagements von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwachen zu lassen.</p> <p>8. Naturschutz</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Anmerkung, dass im Offenland brütende Vogelarten vom artenschutzfachlichen Beitrag umfasst sein müssen, wurde berücksichtigt. Es liegt eine avifaunistische Untersuchung vor, Vögel wurden an zwei Terminen erfasst. Es wurden im Bereich der umgebenden Ackerflächen zwei Brutreviere der Feldlerche und ein Vorkommen der Schafstelze festgestellt. Der Verlust ist durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Es sind pro Brutpaar der Feldlerche 1.500 m² Blüh-/Brachfläche anzulegen. Die Lage und genaue Größe der Maßnahme wurde mit uns abgestimmt. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. der Eingriffe und vor Beginn der Brutzeit umgesetzt werden. Zur Sicherung der Maßnahmen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.</p> <p>In S. 14 in der Unterlage „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ wird dargestellt, dass für die Schafstelze nicht auszuschließen ist, dass sie innerhalb oder randlich des Planungsraumes bis zur Umsetzung der Planung brütet. Eingriffe dürfen deshalb nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sind zwischen März und Spätsommer Eingriffe nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen bis zum Baubeginn abzusehen, sind Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Wir halten es deshalb für erforderlich, diese Bauzeitenbeschränkung/Vergrämung als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.11.2021 verabschiedet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Planung der Erschließungsarbeiten. Ggf. wird eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, sollten Vergrämnungsmaßnahmen notwendig werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Bericht „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans Rainle II in Neuenstein-Kirchensall“ (Stand September 2021) werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Eine Bewertung dieser Belange findet dann in Ziffer 3.6 unter dem Titel Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Auf S. 24 ist für das hauptbetroffene Schutzgut Boden beschrieben, dass trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen. Derzeit ist keine Aussage enthalten, wie damit in der Planung umgegangen werden soll. Wir weisen darauf hin, dass es hierbei nicht genügt, auf die nicht anwendbare naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu verweisen.</p> <p>Wir halten es für erforderlich, dass Maßnahmen ergriffen werden, um die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugleichen. Andernfalls wären für eine ordnungsgemäße Abwägung Gründe darzustellen, die begründen, die erhebliche Betroffenheit des Umweltbelangs nicht planerisch bewältigen zu müssen.</p> <p>9. Weitere Stellen</p> <p>Die Belange der Abfallwirtschaft und des Landwirtschaftsamts aus unserer Stellungnahme vom 15.7.21 wurden berücksichtigt. Weitere Anforderungen bestehen nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie im letzten Absatz in Kapitel 3.6.2 des Fachbeitrags „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ angeführt wird ein Oberbodenmanagement angeraten. Dies wird auch in Kapitel 2 der Begründung vorgeschlagen, um Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Die Durchführung eines Oberbodenmanagements wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter erörtert, um die betroffenen Belange auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Privatperson 1 vom 11.11.2021</p>	<p>In Bezug auf den Bebauungsplan gem. § 13b Baugesetzbuch und örtliche Bauvorschriften "Rainle II"</p> <p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgt folgender Widerspruch und Stellungnahme:</p> <p>Unser Betrieb produziert und vermarktet ganzjährig Kernobst für den regionalen LEH.</p> <p>Im jetzigen Zustand sind die Lagerkapazitäten nicht ausreichend. Das heißt, der Betrieb wird sich zeitnah mit einer neuen Lagerhalle erweitern müssen. Die Erweiterung wird an die bestehende Obstlagerhalle in Richtung Kirchensall angrenzen. (Flurstück 443/1)</p> <p>Eine Erweiterung um 600 Tonnen Kernobst mit Sortierbereich und Leergutlager ist anzustreben.</p> <p>Eine größere Lärmentwicklung wird von der Erweiterung nicht ausgehen. Natürlich werden die Äpfel über 3 bis 4 Monate geerntet (auch samstags oder sonntags) und teilweise in der Nacht verladen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 4 der Begründung) kommt zu demselben Ergebnis: Der landwirtschaftliche Betrieb muss bereits heute auf die bestehende Wohnnutzung in Neuenstein-Mainhardtsall Rücksicht nehmen, wodurch für das Plangebiet „Rainle II“ keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen zu befürchten sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Unser Widerspruch bezieht sich auf Punkt 3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und Belange der Landwirtschaft. Dipl.-Agr. Biol. Claudia Leba-Wühl.</p> <p>Nach der Auffassung von Frau Claudia Leba-Wühl wird die Kleinwindanlage als unproblematisch bezeichnet. Aus Erfahrung der letzten Jahre müssen wir dieser Aussage widersprechen. Bei nahezu 50 neuen Wohneinheiten im Plangebiet wird der genehmigte Betrieb der Anlagen in 10 Frostnächten zu Auseinandersetzungen führen.</p> <p>Im Obstbau nehmen wir den Klimawandel schon lange wahr. Er begleitet uns jährlich in allen Varianten. Von Jahr zu Jahr wird es schwieriger, Kernobst nach den Normen bzw. überhaupt noch zu produzieren. Hauptproblem ist der frühere Austrieb der Bäume und der dann oft folgende, katastrophale Blütenfrost.</p> <p>Möglichkeiten eines Obstbaubetriebes zur Frostabwehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frostkerzen (aufgebraucht in zwei Frostnächten, 2.200 Euro / pro ha) → Temperaturanhebung mit max. 1,5 Grad nicht wirtschaftlich - Frostschutzberegnung (für eine Fläche von 12 ha Kernobst wären 3.600 Kubikmeter Wasser pro Nacht nötig, bei 9 Frostnächten wie 2021 erfordert dies ein Speicherbecken von 32.400 Kubikmeter Wasser). Bei einer erlaubten Wasserentnahme aus der Sall bei Hochwasser wäre ein Speicherbecken realisierbar. → Sicherste Frostbekämpfung, aber ohne einzelbetriebliche Förderung nicht wirtschaftlich. - Stationäre und mobile Windmaschinen oder Hubschrauber Warme Luft in höheren Schichten wird mit der kalten Luft am Boden verwirbelt (ca. 30.000 Kubikmeter Luft pro min.) 	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Genehmigung der Kleinwindanlage im Jahr 2012 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nutzung an wenigen Tagen im Jahr Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse herangezogen werden können und dadurch die zulässigen Richtwerte an den bestehenden Wohngebäuden deutlich unterschritten sind und somit eingehalten werden. Das Plangebiet „Rainle II“ rückt nicht näher an die Kleinwindanlage heran als die bestehende Bebauung, weshalb hier die Geräuschimmissionen eingehalten werden können, wie Anlage 2 des Gutachtens veranschaulicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>→ Gute Frostbekämpfung bei Strahlungsfrost aber geringere Frostbekämpfung bei Windfrost. 1 stationäre Maschine schützt ca. 6 ha Kernobst. Temperaturerhöhung bis 2,5 Grad möglich. Durch die Windbewegung wird die Vereisung der Blütenorgane verzögert, Maschinen können bei Wetteränderung problemlos abgeschaltet werden. Eine Frostschutzberechnung nicht. Weltweit sind Windmaschinen Stand der Technik, vor allem effizient und kostengünstig.</p> <p>Durch die Frostereignisse haben wir uns 2012 für den Bau von zwei stationären Anlagen entschieden. Die genehmigungspflichtigen Anlagen wurden 2013 errichtet und sichern seitdem dem Betrieb die Existenz und die regionale Vermarktung an den LEH.</p> <p>Der Genehmigung liegt ein Lärmgutachten bei, das die Schallemissionen darstellt. Durch einzelne Beschwerdeführer wurden die Schallemissionen bereits nachgemessen. Sie liegen im Plangebiet bei ca. 53 dB(A) am offenen Fenster im Durchschnitt und sind natürlich in der Nacht zu hören. Da sich der Rotor alle 5 Minuten um die eigene Achse dreht, wird es natürlich einmal lauter und dann auch wieder leiser.</p> <p>In Bezug auf die seltenen Ereignisse ist ein Betrieb der Anlagen in 10 Nächten bei einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) zulässig und zumutbar. Je nach Frostsituation und Windrichtung werden die 55 dB(A) auch in einer Entfernung von 700 m noch erreicht. An allen Messpunkten konnte der Wert von 55 dB(A) eingehalten werden.</p> <p>Ursprünglich sind wir von 5 bis 6 Frostnächten mit Maschinenlaufzeiten ausgegangen (max. 2 Frostnächte in Folge). 2021 stellte sich die Situation wie folgt dar: 4 Nächte in Folge - in der darauffolgenden Woche ebenfalls 4 Nächte in Folge. Insgesamt waren die Maschinen 2021 9 Nächte in Betrieb - mit vollem Erfolg.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die schalltechnische Untersuchung liegt der Stadtverwaltung vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte deutlich überschritten sind, jedoch aufgrund der Nutzung von maximal 10 Tagen im Jahr als seltenes Ereignis gewertet werden können und daher in Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz stehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir bedanken uns bei allen Einwohnern von Kirchensall, die hier großes Verständnis zeigen. Natürlich sind wir mit den ein bis zwei Beschwerdeführern in Kontakt, versuchen Ihnen die Notwendigkeit darzustellen und Ihnen klarzumachen, dass die Lebensmittelproduktion im Jahr 2021 in Zeiten des Klimawandels kein Selbstläufer ist.</p> <p>Durch die Flutkatastrophe in diesem Jahr ist es dem ein oder anderen doch wieder bewusst geworden.</p> <p>Bei ca. 50 neuen Wohneinheiten im Plangebiet wird es weitere Konflikte mit unserem Obstbaubetrieb geben. Somit fordern wir bei der Bauausführung eine Nachbesserung bei allen Fenstern in den Schlafräumen. Die allgemeine Ausführung nach DIN 4109-1 in den Bauvorschriften ist in Frage zu stellen.</p> <p>Sowie die klare Definition unter dem Punkt 3.2. oder in den Bauvorschriften.</p> <p>An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit der Bewirtschaftung, die auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten und am Wochenende erfolgen kann, gehen zumindest zweitweise Emissionen einher. Neben Staub und Pflanzenschutzmittelabdrift sind auch Schallemissionen von seltenen Ereignissen in 10 Nächten zur Frostabwehr von den Anwohnern zu dulden.</p> <p>Noch ein Wort zum Pflanzenschutz: Sollte der Betrieb auf biologischen Pflanzenschutz, wie allgemein gewünscht umstellen, wird sich die Anzahl an Spritzungen deutlich erhöhen. Da im Obstbau die Spritzen luftunterstützt sind und die Anwendungen punktgenau ausgeführt werden müssen, kann dies auch in der Nacht zu Schallemissionen führen.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 4 der Begründung) wurde erstellt und hat den landwirtschaftlichen Betrieb/Obstbaubetrieb mit berücksichtigt. Da dieser bereits heute auf die bestehenden Wohnnutzungen in Mainhardtsall und Kirchensall Rücksicht nehmen muss, werden keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen für das Plangebiet „Rainle II“ zu befürchten sein. Für Gebäude in der südlichsten Baureihe sind, aufgrund der südlich angrenzenden Straße, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis g) weist auf die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hin.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten werden keine weiteren Schalleinwirkungen befürchtet, wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt wird (siehe Anlage 4 der Begründung).</p>
Privatperson 2 LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis vom 12.11.2021	<p>Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zum o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>1.Bedarf</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir begrüßen es, dass das Gebiet „Bachweg“ nicht mehr weiterverfolgt wird und dass das 5 Hektar große Gebiet „Kirchensall-Süd“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll. Dies ist ein wirkungsvoller Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs.</p> <p>Zusätzlich sehen wir Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017 weiterhin als wichtig an.</p> <p>In Zif.2 (Begründung S.2) ist im Übrigen das § 13b Baugebiet „Stegrain“ in Untereppach nicht mit aufgeführt.</p> <p>2.Konkrete Planung/Artenschutz</p> <p>-Zur Schonung der Freiflächen nicht nur Einfamilienhäuser vorsehen.</p> <p>-Zeitvorgaben für Bepflanzungen können durchaus gem. dem BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden (z.B. gem. den Paragraphen 9 Abs.1 Zif.25 bzw. 178 BauGB).</p> <p>Da Bepflanzungen ein wesentlicher Bestandteil der grünordnerischen Maßnahmen sind, sehen wir Zeitvorgaben weiterhin als wichtig an z.B. Herstellung der Bepflanzungen innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Bepflanzung in den Pflanzgebieten entlang der Gebietsränder erstmals von der Gemeinde durchzuführen und dann den künftigen Eigentümern zur weiteren Pflege und Unterhaltung zu übergeben. Hierzu gibt es schon Beispiele im Kreisgebiet.</p> <p>-Nachdem der Klimaschutz eine immer größere Rolle spielt und angesichts des wachsenden Drucks auf die freie Landschaft mit Freiflächensolaranlagen (auch innerhalb der Gemeinde Neuenstein) sollte auf eine verpflichtende Regelung für Solaranlagen auf/an Gebäuden nicht verzichtet werden. Im Hohenlohekreis gibt es bereits Bebauungspläne mit Solarpflicht auf Wohngebäuden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Bedarfsnachweis gem. der Plausibilitätshinweise usw. ist für dieses Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Natürlich werden die in Anspruch genommenen Flächen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Anrechnung gebracht.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren „Stegrain“ war nicht Teil der Flächenpotenzialanalyse, da dieses Verfahren zu einem früheren Zeitpunkt begonnen wurde.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein möchte zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in diesem Baugebiet nur Einfamilienhäuser realisieren.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anwendung des § 178 BauGB liegt im Ermessen der Stadtverwaltung und kann angewendet werden, wenn der Eigentümer den Festsetzungen im Bebauungsplan zum Pflanzgebot nicht nachkommt. Von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bepflanzung der Gebietsränder erfolgt durch die zukünftigen Eigentümer. Dadurch kann eine heterogene Bepflanzung am Gebietsrand umgesetzt werden, die von den Eigentümern beim Anlegen des Gartens individuell an die Bebauung und Gartengestaltung angepasst werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen. Hinweis c) wurde mit Verweis auf die Änderungen im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>-Den Vorschlag im Umweltbericht (S.23), notwendige Stützmauern als Trockenmauern auszuführen (für zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere) in den Textteil des Bebauungsplans übernehmen, ebenso die im Umweltbericht (S.14,27) genannte Artenschutzmaßnahme, dass Eingriffe wie Abschub von Oberboden auf den offenen Flächen des Plangebiets außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar).</p> <p>Sind zwischen Mitte März und Spätsommer Eingriffe nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen bis zum Baubeginn abzusehen, sind Vergrümnungsmaßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter auszuschließen, sollen die Bodenflächen vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit dicht stehenden Flatterbändern versehen werden. Es können auch ständige Bodenbearbeitungen (Grubbern) in mindestens 10-tägigem Rhythmus erfolgen.</p> <p>Die Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vornehmen bzw. überprüfen.</p> <p>-Der als externe CEF-Maßnahme geplante Blühstreifen für die Feldlerchen auf Flst. 299/3 ist im Westen nur etwa 75 m von der Bebauung im Norden entfernt.</p> <p>Zu Siedlungsrändern sollte wie zu Wäldern ein Mindestabstand von generell 100 m eingehalten werden. Den Blühstreifen entsprechend nach Süden verschieben.</p> <p>Die CEF-Maßnahme öffentlich-rechtlich sichern und das im Umweltbericht (S.28) beschriebene Monitoring durchführen.</p> <p>-Für die Schafstelze zusätzliche Maßnahmen vorsehen.</p> <p>Als Art der Vorwarnliste kann die Schafstelze wegen bereits großräumiger Bestandsrückgänge Brutplatzverluste ohne gezielte bestandsstützende Maßnahmen ebenfalls nicht mehr kompensieren.</p> <p>Sollen die externen Maßnahmen für die Feldlerchen die Maßnahmen für die Schafstelze mit abdecken (s.S.14 Umweltbericht), dann im Rahmen des Feldlerchenmonitorings auch den Erfolg der Maßnahme im Hinblick auf die Schafstelze überprüfen und gegebenenfalls nachbessern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Anpassung der Festsetzung 2.2, dass ausschließlich Trockenmauern errichtet werden dürfen wird nicht vorgenommen, um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und die Standsicherheit entlang des Straßenraums über die Jahre hinweg nicht zu beeinträchtigen. Der Fachbeitrag „Umweltbelange“ ist Bestandteil des Bebauungsplans und ergänzt diesen. Aus diesem Grund werden auch die vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern mit dem Anlagenverzeichnis der Begründung darauf hingewiesen. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung während den Erschließungsarbeiten des Plangebiets wird angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Fachplaner und der unteren Naturschutzbehörde ist die Fläche als Nahrungshabitat ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme. Dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.11.2021 zugestimmt.</p> <p>Laut der avifaunistischen Untersuchung sind die Ansprüche der Schafstelze während und nach der Realisierung des Baugebiets im Umfeld in ähnlicher Weise erfüllt (vgl. Anlage 2 der Begründung, S. 5).</p> <p>Die Ansprüche der Schafstelze sind im Umfeld des Baugebiets während und nach dessen Realisierung in ähnlicher Weise erfüllt (vgl. Anlage 2 der Begründung, S. 5). Die externen Maßnahmen für die Feldlerche stellen somit ein zusätzliches Habitat für die Schafstelze dar. Beim Monitoring der Feldlerchen ist daher die Schafstelze ebenfalls in die Betrachtung mit einbezogen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>3. Wie bereits in unserer Stellungnahme v. 17.7.20 vorgebracht, führen die zulässigen Versiegelungen (über 2 Hektar Fläche bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der GRZ gem. LBO) zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.</p> <p>Angesichts des dramatischen Rückgangs der Biodiversität (siehe Insektensterben) und des Klimawandels sehen wir weiterhin auch externe gegensteuernde Maßnahmen als notwendig an.</p>	<p>Kenntnisnahme. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Verfahren gem. § 13b BauGB nicht vorgesehen. Durch die festgesetzte Durchgründung des Baugebiets entstehen, im Gegensatz zur ausgeräumten Feldflur, ausgeprägte Habitatstrukturen für Kleinlebewesen.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 19.11.2021

Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung