

Landkreis: Hohenlohekreis
 Stadt: Neuenstein
 Gemarkung: Grünbühl

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stegrain“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 13.09.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 17.05.2021 – 18.06.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Gemeinde Zweiflingen vom 18.05.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Zweiflingen bringt weder Anregungen noch Bedenken gegen den Bebauungsplan vor.	Kenntnisnahme.
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 17.05.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerksammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
3. Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 20.05.2021	<p>Das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Es handelt sich nicht um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.</p> <p>Die Bruttowohndichte wird knapp eingehalten. Allerdings wäre im Hinblick auf § 1a Abs.2 BauGB die Schaffung von mehr Wohnraum durch kleinere Bauplatzzuschnitte oder der Bebauung mit Doppel- oder Mehrfamilienhäuser wünschenswert gewesen. Auch sollte ein Baugebot in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2019 verwiesen.</p> <p>Ferner weisen wir vorsorglich daraufhin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p>Anmerkung: Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Baugebot sowie ein Wiederkaufsrecht durch die Stadt Neuenstein werden im Kaufvertrag mit den zukünftigen Eigentümern vereinbart. Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei künftigen Fortschreibungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Hinweis: 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/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden zudem gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>4. Netze BW GmbH vom 25.05.2021</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Wir haben zu diesem Bebauungsplan bereits am 10.04.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Dieser gilt weiterhin in vollem Umfang. Der mittlerweile eingezeichnete Stationsplatz passt perfekt.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>5. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 25.25.2021</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 10. Mai 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezug auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
7. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Referat 91 vom 07.06.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-03455 vom 15.04.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
8. Stadt Öhringen vom 11.06.2021	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren „Stegrain“. Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planung weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme.
9. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.06.2021	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21/PB2, Ruben Dittrich vom 02. Mai 2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme und Beachtung.
10. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 15.06.2021	<p>Wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 08.04.2019 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die geringfügige Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ betrachten wir als Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung und tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha nach Plansatz 2.4.0 eingehalten wird.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
11. Vodafone BW GmbH vom 17.06.2021	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis vom 21.06.2021</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1.Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geplante Wohnbauflächen an anderer Stelle z.B. in Kirchensall wieder zurücknehmen. Die im nur wenige hundert Einwohner großen Kirchensall geplanten hektarweise Wohnbauflächen sind mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr vereinbar.</p> <p>2.Im Gebiet „Stegrain“ sind durch die zulässigen Versiegelungen von mehreren tausend Quadratmetern die Belange des Bodenschutzes besonders stark betroffen. Daher ein Oberbodenmanagement vorsehen wie auch der Umweltbericht empfiehlt (Zif.3.6.2, S.21 letzter Satz). Wir bedauern, dass auf eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung und auf externe Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verzichtet wird.</p> <p>3. Konkrete Planung</p> <p>-Wir begrüßen es, dass die Bäume entlang der Westgrenze (mit Apfelhöhlenbaum und Starenbrutplatz) bleiben sollen und dass der Einzelbaum im Gebiet entlang der Südgrenze über eine Pflanzbindung erhalten werden soll. Die Bäume vor den Bauarbeiten ausreichend schützen.</p> <p>Im Umweltbericht (Zif.3.1.2, 3.6.1 – S.9,20) noch den vorhandenen Baum im Gebiet erwähnen.</p> <p>-In der Planlegende zu den Grünflächen wegen der Eigentumsverhältnisse auf Zif.1.11 im Textteil verweisen.</p> <p>-Die Arten für den Pflanzzwang auch für die Gestaltung der Gärten und Grünflächen vorsehen (s. Zif.3.6.7, S.25 Umweltbericht).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bebauungspläne im Ortsteil Kirchensall sind nicht Bestandteil dieses Verfahren. Auch im Verfahren nach § 13b BauGB geschaffene Bauflächen werden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ob ein Oberbodenmanagement durchgeführt wird, wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Eine Bilanzierung nach ÖKVO ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht vorgesehen. Externe Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität werden in Form von Blühstreifen zum Ausgleich der Feldlerche umgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Der Fachbeitrag wurde auf den Seiten 9 und 20 entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Zeichenerklärung wurde berichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen, die Pflanzempfehlungen sind auf die festgesetzten Pflanzflächen beschränkt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>-Da die Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebiets und zur Minimierung negativer Auswirkungen des Gebiets dienen sollen (s. Zif.8 - S.5 Begründung, Zif.3.6.1, 3.6.5 - S. 20,21,23 Umweltbericht) sind Zeitangaben zur Umsetzung der Pflanzgebote wichtig und gem. dem BauGB (z.B. gem. § 9 Abs.1 Zif.25 bzw. § 178) auch möglich.</p> <p>-Zur Reduzierung der Versiegelungen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) in den Garten-, Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen.</p> <p>-Da der Klimaschutz eine immer größere Bedeutung gewinnt und angesichts des steigenden Drucks zum Bau von PV-Freiflächenanlagen Festsetzungen für Solaranlagen auf/an den Gebäuden ausdrücklich mit aufnehmen.</p> <p>-Wir erwarten, dass für die außerhalb des Baugebiets geplante Entwässerungsmulde zum Epbach (s. Zif.3.1.8, S.16 ff. Umweltbericht) ein gesondertes Verfahren erfolgt mit Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit, Prüfung des Artenschutzes, der Betroffenheit geschützter Biotope bzw. sonstiger Eingriffe.</p> <p>4. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (S.25 Umweltbericht) öffentlich-rechtlich sichern und ein mehrjähriges Monitoring zur Überprüfung des Erfolgs durchführen. Bei einem nicht zufriedenstellenden Ergebnis ist nachzubessern.</p> <p>Ausgangslage für das Monitoring müssen die Feldlerchenbrutpaare auf der Ausgleichsfläche vor der Anlage des Blühstreifens sein.</p> <p>Bei der Ermittlung des Maßnahmenenerfolgs ist zu beachten, dass gem. dem Umweltbericht (S.25) 600 m² des insgesamt 1.600 m² großen Blühstreifens nicht dem Gebiet „Stegrain“ zugeordnet werden sollen. Wie soll dies beim Monitoring auseinander gehalten werden?</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. Hinweis j) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist jedoch im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweis c).</p> <p>Für die Entwässerung wird beim Landratsamt Hohenlohekreis eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Ggf. betroffene Belange werden in diesem Verfahren geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Monitoring für diese Fläche wird zusammengefasst betrachtet.</p>
13. Landratsamt Hohenlohekreis vom 24.06.2021	<p>Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Baurecht</p> <p>Zu Ziffer 1.2 Textteil</p> <p>Wir haben in unserer Stellungnahme vom 3. Mai 2019 angeregt, in Ziffer 1.2 auch die Zufahrten zu befestigten Stellplätzen und die zu Garagen aufzunehmen. In der Abwägung wurde hierzu keine Aussagen getroffen, sodaß wir diesen Sachverhalt weiterhin anregen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Festsetzung 1.2 a) wurde entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zu Ziffer 1.3 Textteil</p> <p>Wir gehen davon aus, dass bezüglich der Höhenlage des öffentlichen Kanals nicht „Hinweis g“ sondern „Hinweis f“ zu beachten ist.</p> <p>2. Immissionsschutz</p> <p>In Ziffer 3 der o.g. Stellungnahme haben wir die Übernahme eines Hinweises angeregt. Dieser wurde jedoch nicht dem Wortlaut entsprechend, sondern wie folgt übernommen: An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die von dort ausgehenden Emissionen (z. B. Staub und Düngemittelabdrift) bei üblicher Bewirtschaftung, sind zu <u>dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren</u>.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Problematiken, die durch die Planung selbst hervorgerufen werden, auch durch diese zu lösen sind. Im vorliegenden Fall ist das Trennungsgebot zu beachten ist. Grundsätzlich ist in Bezug auf die landwirtschaftlichen Nutzungen zu prüfen, ob eine Abwägungsrelevanz besteht oder nicht, d.h. ob die Beeinträchtigungen objektiv geringfügig sind oder nicht. Geringfügig sind sie dann, wenn sie keinen nennenswerten Umfang haben, da z.B. Arbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht und somit eine Wohngebietsverträglichkeit vorliegt.</p> <p>Wenn dies nicht der Fall ist, sind die Auswirkungen zu beurteilen und der Immissionskonflikt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu lösen.</p> <p>3. Wasserwirtschaft</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p>Für die Festlegung der Zisternengröße und den Drosselabfluss empfehlen wir, die entwässerungstechnischen Nachweise möglichst noch innerhalb des laufenden Bebauungsplanverfahrens zu führen. Die Nachweise sind zwar spätestens im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorzulegen, ggf. könnten sich dann aber Änderungen an der Zisternengröße, dem Drosselabfluss oder auch eine notwendige Rückhaltung des Straßenoberflächenwassers ergeben, was planungsrechtliche Belange tangieren kann.</p> <p>Da die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Epbach vorgesehen wird, empfehlen wir die Aufnahme eines Verbots von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei.</p>	<p>Das ist richtig, der Verweis auf Hinweis f) in Festsetzung 1.3 wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweise h) wurde entsprechend angepasst. Die Beeinträchtigungen werden als geringfügig gesehen, da die Arbeiten auf den Feldern nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden und somit objektiv von einer Verträglichkeit in Bezug auf das Wohngebiet ausgegangen wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Zisternengröße und der Drosselabfluss sind anhand der Anlagen der Begründung (siehe Anlagen 4-6) von den Bauherren selbst Anhand der Dachflächengröße herzuleiten.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten (siehe Festsetzung 1.8 e).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Generalentwässerungsplan sind die Maßnahmen im Zuge der geplanten Baugebietserweiterung im Erläuterungsbericht dokumentiert. Gemäß Kapitel 5.2 – Ober/Untereppach, Eichhof – Netz 2, Punkt 5.2.1 Bestand /Sofortmaßnahme sind Mischwasserkanäle heute schon rechnerisch überlastet und spätestens mit der Erschließung des Baugebiets umzubauen. Gemäß Punkt 5.2.3 Planung sind für den Anschluss des Baugebiets weitere Umbauten erforderlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation nach § 48 Wassergesetz (GBl. vom 12.12.2013, S. 389 ff) beim Landratsamt Hohenlohekreis, untere Wasserbehörde, rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Benehmen herzustellen ist. 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. Wir verweisen hierzu auf die Niederschlagswasserverordnung. Der Plan ist bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Gutachten „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ unter Ziffer 3.1.4 Wasser im Absatz 2 auf das Baugrundgutachten von GGU auf folgendes hingewiesen wird: <i>In den Kleinrammbohrungen, die im Rahmen der Braugrunderkundung¹² durchgeführt wurden, wurde zum Zeitpunkt der Erkundung kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.</i> Inhaltlich ist das nicht korrekt. Laut Baugrundgutachten wurde Grundwasser und Schichtwasser zum Zeitpunkt der Erkundung in der KRB 2 (3,32 m u. GOK) und KRB 3 (3,85 m u. GOK) angetroffen. Wir regen an, den Satz zu überarbeiten.</p>	<p>Gemeinsam mit dem LRA Hohenlohekreis wurde das Entwässerungssystem für das Baugebiet mit Stand vom 22. Juli 2020 abgestimmt. Durch das abgestimmte Entwässerungssystem und die Regenwasserbewirtschaftung liegt eine Änderung zu dem im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) Stadt Neuenstein, Stand 2010 / Ausbau 2025, Ing.Büro Nussbaum berücksichtigten Entwässerungssystem vor. Mit dem abgestimmten Entwässerungssystem und der Regenwasserbewirtschaftung wird der Abfluss aus dem Baugebiet zur Mischwasserkanalisation reduziert, sodass eine Überrechnung des AKPs und Überprüfung, ob sich hierdurch Änderungen bei den erforderlichen Maßnahmen ergeben, sinnvoll wäre.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Der Fachbeitrag wurde auf Seite 14 entsprechend berichtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Naturschutz</p> <p>Es wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und eine artenschutzrechtliche Prüfung (Brutvögel) erstellt. Für ein Brutrevier der Feldlerche, das außerhalb des Geltungsbereichs liegt, aber voraussichtlich durch die Kulissenwirkung der Bebauung aufgegeben werden wird, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Lage der Ausgleichsmaßnahme und der Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Absicherung dieser planexternen Maßnahme wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>In Ziffer 3.4.1 der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Darstellung eines geeigneten Zeitraums zur Baufeldbereinigung als Vermeidungsmaßnahme beschrieben. Eine entsprechende Übernahme in den Textteil fehlt jedoch bisher. Sollte dies nicht möglich oder gewünscht sein, wäre dies zu begründen.</p> <p>Wir regen an, zu prüfen, ob gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB eine Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen festgesetzt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Festsetzung wird nicht aufgenommen. Die Stadt sichert die Umsetzung durch Beschluss des Gemeinderats. Die Anlage „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweis c).</p>
14. TransnetBW GmbH vom 25.06.2021	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steigrain“ der Gemeinde Neuenstein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Wir bitten unsere verspätete Antwort zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
Ö1 Privatperson	<p>Als direkte Anwohner an das neue Baugebiet haben wir mit grossem Interesse die Veröffentlichung der Pläne sowie die Vorstellung und Erläuterungen in der Stadtratssitzung vom 19.04.2021 verfolgt.</p> <p>Zwei Dinge sind uns besonders aufgefallen und wichtig ihnen mitzuteilen,</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1. Die Positionierung der mittleren Strasse in das Baugebiet ausgehend von der Neuen Strasse befindet sich genau gegenüber unserem Hauseingang (Neue Str. ■). Dies bedeutet für uns, dass insbesondere nachts bei der Ausfahrt von PKWs aus dieser Strasse die Beleuchtung der Autos direkt auf unser Haus führt. Sie können sich sicherlich vorstellen, dass bei regelmässigem Verkehr aus der Strasse und der damit verbundenen sehr hellen kurzfristigen Beleuchtung durch die teilverglaste Eingangstür dies zu einer Beeinträchtigung im Wohnraum führt. Hier stellt sich die Frage, ob zumindest eine Verlegung der Strasse um 2-3 m möglich ist, um diesen störenden Umstand zu vermeiden.</p> <p>2. Wie in der Stadtratssitzung angesprochen halten wir die Positionierung des Stromverteiler- /Versorgungskastens am Ende der aktuellen Neue Strasse für ungünstig. Zum einen kann er durch parkende Autos beschädigt werden und zum anderen würde dieser grössere Kasten als optisch störendes Element wahrgenommen werden.</p> <p>Wir möchten sie bitten unser Anliegen bei der finalen Festlegung der Strassenführung sowie der Positionierung des Versorgungskastens zu berücksichtigen und damit störende Elemente für die Anwohner zu vermeiden. Wir würden uns freuen, wenn sie mögliche Alternativlösungen in Betracht ziehen und sich für diese entscheiden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Stichweg erschließt insgesamt vier Bauplätze, wovon bei zwei Bauplätze auch über die bestehende Neue Straße direkt erschlossen werden könnten. Diese würden den Stichweg dann nicht benutzen. Sollten jedoch alle vier Bauplätze über die Stichstraße erschlossen werden und jeweils mit einer Wohneinheit je Gebäude errichtet werden, würden hier gemäß Stellplatzverpflichtung acht Stellplätze regelmäßig an- und abgefahren werden. Bei einer Verlegung des Stichwegs müssen alle Bauplätze angepasst werden, um eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleisten zu können. Zugleich würde ein Verschieben des Stichwegs dem Anlieger des zweiten Stichwegs entlang der Neuen Straße ähnliche Vor- bzw. Nachteile bringen. Von einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse wird daher nicht ausgegangen, weshalb funktionale und städtebaulich-gestalterische Gründe gegenüber dem subjektiven Empfinden überwiegen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Fläche für die Stromversorgung wurde verschoben. Diese befindet sich nun mittig im Plangebiet bei den geplanten öffentlichen Stellplätzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Anlage zur Stellungnahme:</p>  <p>The drawing is a detailed architectural plan of a residential or commercial development. It features a central area enclosed by a dashed line, possibly indicating a specific zone or boundary. The plan includes numerous buildings, streets, and utility lines. A legend on the left side lists various symbols and their corresponding elements, such as walls, windows, and doors. A scale bar and other technical specifications are located in the upper right corner of the drawing area.</p>	

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.08.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung