

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Stuttgart	<p><u>Referat 21: Raumordnung</u> (Eingang 06.02.2023)</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p><u>Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen</u> (Eingang 23.02.2023)</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart hat in dem oben genannten Verfahren keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der topografischen Lage an einem Hochpunkt sind Auswirkungen durch Starkregenereignisse von außen auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Durch den Bau von zwei Regenrückhaltebecken wird das Wasser zurückgehalten und die Ortslage von Neuenstein v.a. auch bei Starkregen entlastet. Die aktuelle Planung sieht vor, im Norden bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis das Wasser zurückzuhalten. Im Westen soll bis zu einem 100-jährlichen Regenereignis der Abfluss, der auch im heutigen Bestand anfällt, nicht erhöht werden. Genaue Ergebnisse aus der Starkregenrisikoanalyse sollen voraussichtlich Anfang 2024 vorliegen.</p> <p>Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Gewerbegebiet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
2.	Regionalverband Heilbronn - Franken (Eingang 13.02.2023)	<p>Da das Plangebiet innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 liegt, entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Die Fläche ist zudem im aktuellen Flächennutzungsplan des GVV Hohenloher Ebene als geplante Gewerbefläche dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Ausschluss von Einzelhandel wird mit Blick auf den Plansatz 2.4.3.2.5 (Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration) begrüßt.</p> <p>Der vom Gemeinderat der Stadt Neuenstein mit Datum vom 01.02.2010 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge III“ wurde aufgrund der geplanten Ansiedlung eines großen Unternehmens im laufenden Verfahren dahingehend geändert, dass der nördlich der Max-Eyth-Straße gelegene Teil dafür separiert und fortan als „Lange Klinge III – Nord“ geführt wird. Der südlich der Max Eyth-Straße gelegene Teil wird weitergeführt als „Lange Klinge III – Süd“. Wir gehen davon aus, dass auch der Teil „Süd“, der mit seiner kleinteiligen Struktur dem örtlichen Gewerbe dienen soll, zeitnah planerisch fortgeführt und abgeschlossen wird.</p> <p>Eine Realisierung des mit Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2022 gefassten Bebauungsplans „Lange Klinge IV“ ist aufgrund seiner weitgehenden Lage außerhalb des gebietsscharf festgelegten IGF-Schwerpunktes „Neuenstein-Kernort (Nordost)“ gem. Plansatz 2.4.3 erst nach Beginn der bauplanungsrechtlichen Umsetzung von „Lange Klinge III Süd“ möglich.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren „Lange Klinge III – Süd“ wird ebenfalls zeitnah fortgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Regionalverband wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
3.	Landratsamt Hohenlohekreis (Eingang 23.02.2023)	<p><u>1. Baurecht</u> <u>Allgemeines</u> Wir gehen davon aus, dass die Objektplanung nur als informeller Bestandteil des Bebauungsplanes fungiert, da es sich bisher um einen Angebotsbebauungsplan handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher im Grundsatz auf die Objektplanung abgestimmt ist. Die Objektplanung ist dennoch lediglich informeller Bestandteil und dient</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Wir gehen ferner davon aus, dass zur öffentlichen Auslegung noch die städtebaulichen Begründungen für die einzelnen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, genauso wie für die örtlichen Bauvorschriften, in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><u>Zu Ziffer I Textteil</u></p> <p>- Rechtsgrundlagen Wir weisen darauf hin, dass das Baugesetzbuch zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht v.4.1.23 (GBl. I Nr. 6) geändert wurde.</p> <p>- Maß der baulichen Nutzung Festgesetzt wird lediglich eine GRZ und eine Gebäudehöhe. Bei Gebäudehöhen von 20, 30 und 40 m mit einer Bezugshöhe, die quasi dem höchsten Punkt des tatsächlichen Geländes entspricht – sind enorm große Gebäudekubaturen möglich. Wir weisen darauf hin, dass im südwestlichen Bereich der Nutzungsschablone 2 die Bezugshöhe bis 9m über dem natürlichen Gelände liegt. Es sind dort dann bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 30m eine Gesamthöhe von fast 40m zur Erschließungsstraße möglich. Die Bebauung tritt damit insbesondere von dort aus deutlich höher in Erscheinung als es durch die Gebäudehöhen den Anschein hat. Gebäude können deshalb dort auch die Gebäude in der Nutzungsschablone 1 um bis zu 20m! überragen, da deren Bezugshöhe auf 319m ü NN liegt und Gebäude dort nur 20m hoch sein dürfen. Nach der vorliegenden Objektplanung soll das Gelände wohl auf die Bezugshöhe von 328m ü NN angehoben werden. Die festgesetzte Bezugshöhe ist im Hinblick auf die vorhandene Topographie nicht nachvollziehbar, da dies massive Auffüllungen zwischen 4 und 9 m Höhe bedingen kann und auch entlang der geplanten Verlängerung der Max-Eyth-Straße (Querspange K 2356) nicht sinnvoll erscheint. Auffüllungen und Stützmauern sowie deren Gestaltung werden zudem bisher im Bebauungsplan nicht geregelt. Bei einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in dieser Dimension sind die Belange bzgl. einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB bzw. die Auswirkungen hierauf in der</p>	<p>der umfassenden Information der Behörden und der Öffentlichkeit.</p> <p>Die Begründung der jeweiligen Festsetzungen erfolgt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes, da diese erst in diesem Stadium hinreichend präzisiert werden können.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Dies ist richtig. Es soll eine erdmassenneutrale Grundstückseinebnung über die Flächen „Lange Klinge III Nord“ und „Lange Klinge IV“ erfolgen. Es ist hierfür ein separates Genehmigungsverfahren mit dem Landratsamt abgestimmt. Dadurch ergibt sich eine mittlere Bezugshöhe von 328 m ü NN. Es soll möglichst kein Erdmaterial abgefahren werden. Lediglich der wertvolle Oberboden, der auf dem Grundstück durch die überbauten Flächen der „Lange Klinge III“ nicht mehr gebraucht wird, soll zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der direkten Umgebung eingesetzt werden. Durch diese Festsetzung auf 328 m ü NN ergibt sich ein Höhenunterschied von 9 m zu den benannten 319 m ü NN.</p> <p>Die Gebäudekubatur ist zum tieferliegenden Nachbargelände abgestuft geplant.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Planung einzustellen. Sollten die Regelungen bestehen bleiben, empfehlen wir für eine nachvollziehbare Abwägung ein Modell des Bereichs mit den möglichen Gebäuden anzufertigen – die Ansicht im Objektplan reicht hier nicht, da diese nicht die planungsrechtlich möglichen Kubaturen darstellt und auch den umgebenden Bereich nicht einbezieht.</p> <p>Die Bezugshöhe wird gem. Ziffer I 2. Textteil für jedes Baufeld individuell festgesetzt. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Baufelder 1-3 des Investors jeweils auf 328,0 m ü NN festgelegt wurden und nur der südwestliche Teil des Baufensters 1 eine Festsetzung von 319m ü NN hat.</p> <p>- Stellplätze und Garagen, Ziffer I 5 Textteil Die Sätze 1 und 2 sollten überprüft werden, denn überdachte Stellplätze sind begrifflich Garagen nach der Garagenverordnung.</p> <p>- Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Ziffer I 6 Textteil Wir gehen davon aus, dass hierzu das Fernstraßenbundesamt beteiligt wurde.</p> <p>Wir empfehlen, eine Regelung auch bzgl. der Unzulässigkeit von Werbeanlagen aufzunehmen.</p> <p>Im Hinblick auf die ausnahmsweise mögliche Zulassung ist zu benennen, wer für die Ausnahmeentscheidung nach § 9 Abs. 5 FStrG bei verfahrensfreien Vorhaben zuständig ist.</p> <p>- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen, Ziffer I 9. Textteil Flächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft nach § 5 und 9 BauGB wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das Pflanzgebot 1 Laubbaum pro 1000m² Grundstücksfläche bedeutet, dass 85 Laubbäume gepflanzt</p>	<p>Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Die Bezugshöhen als imaginäre Höhen dienen nur als Bezug zur festgesetzten Gebäudehöhe. Die Bezugshöhen sind für die einzelnen Teilbereiche eindeutig definiert.</p> <p>Die Überprüfung wurde vorgenommen und die Festsetzung konkretisiert.</p> <p>Bestätigung.</p> <p>Im Textteil ist festgesetzt, dass freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese halten einen Abstand von 40 m zur Autobahn und betreffen somit nicht den Anbauabstand.</p> <p>Im Textteil ist geregelt, dass für die Ausnahmen die Straßenbauverwaltung zuständig ist.</p> <p>Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf die Fortentwicklung der Objektplanung abstimmt. Diese zeigt auf, dass die Pflanzung von 85 Bäumen möglich ist.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>werden müssen. Im Objektplan kann eine solche Anzahl nicht annähernd herausgelesen werden. Es ist deshalb fraglich, ob diese Festsetzung realisierbar ist.</p> <p><u>Zu Ziffer II Textteil</u></p> <p>- Dachdeckung und Begrünung, Ziffer II.1 Textteil Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, da technisch aufwändig und wegen größerer Querschnitte der Tragkonstruktion, ist es nicht sinnvoll, bei Gebäuden mit großen Spannweiten eine extensive Dachbegrünung zu fordern. Hier sollte lediglich eine Empfehlung ausgesprochen werden.</p> <p>- Gestaltung der unbebauten Flächen, Ziffer II.3 Textteil Wir gehen davon aus, dass im Absatz 2 gemeint ist, dass die Befestigungen ... aus Gründen einer möglichst geringen Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen sind.</p> <p><u>2. Immissionsschutz</u> Grundsätzlich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob durch das Plangebiet Immissionskonflikte mit den umgebenden Nutzungen entstehen und wenn ja, wie sie gelöst werden können. Hierzu zählen auch Verkehrslärmimmissionen. Dies betrifft im weiteren Verfahren somit folgende Sachverhalte:</p> <p>- <u>Auswirkungen von Gewerbelärm umliegender Nutzungen auf das Plangebiet.</u> Hier sollte geprüft werden, inwieweit durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen negative Auswirkungen (Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) auf das Baufeld des Plangebietes zu erwarten sind. Wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln würde, könnte sich die Prüfung der Auswirkungen auch auf die dann tatsächlich neu entstehenden Immissionsorte beschränken (z.B. Büroräume).</p>	<p>Eine Dachbegrünung wird nur dann gefordert, wenn das Dach nicht mit einer Photovoltaikanlage belegt wird. Daher ist die Dachbegrünung nur als fakultativ zu verstehen.</p> <p>Bestätigung. Die Formulierung wird geändert, um Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Die Stadt hat eine Geräuschemissionsprognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt vor, die Ergebnisse fließen in das Verfahren ein.</p> <p>Die Prüfung ist erfolgt, die Ergebnisse liegen vor und fließen in das Verfahren ein.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>- Die Stadt hat für den Bereich des Lärmschutzes die Planungsleitlinien „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ und „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beachten. Demnach sind Lärmbelastungen in erster Linie so weit wie möglich zu vermeiden und sämtliche planerischen Instrumentarien einzusetzen, die zur Bewältigung eines prognostizierten Konfliktes beitragen. Wichtig ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Wenn ein Lärmkonflikt erst durch die Planung selbst aufgeworfen wird, muss er auch durch die Planung gelöst werden. Es ist problematisch Lärmsituationen aufgrund einer Neuplanung zu akzeptieren, die wegen des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen bereits im Planungsstadium dem Katalog der akustischen Sanierungsfälle im Gemeindegebiet zuzurechnen wären (städtebauliche Lärmfibel BW).</p> <p>- Wenn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt werden, können in die Betrachtung 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>- <u>Verkehrslärmemissionen durch den Neubau von Straßen</u> Der Kreisel mit dem Abzweig von der K2356 wurde bereits errichtet. Nun soll noch eine Verbindungsstraße vom Kreisel zur Max-Eyth-Straße und ggf. auch zur Robert-Bosch-Straße realisiert werden. Dabei wäre zu prüfen, ob Immissionsorte im Einwirkungsbereich vorhanden sind und ob die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 16. BImSchV eingehalten werden. Wir empfehlen gleich den geplanten Endausbauzustand als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.</p>	<p>Die Belange werden berücksichtigt. Entsprechend werden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Prüfung ist erfolgt, die Ergebnisse liegen vor.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>- <u>Sonstige Auswirkungen der Planung auf die Umgebung</u> Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden sehr hohe Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Autobahn errichtet (Hochregallager bis zu 40 m hoch). Aus dem Bau von Wällen entlang von Straßen ist bekannt, dass Lärmreflexionen auftreten können. Es sollte deshalb geprüft werden, ob im jetzigen Ausbauzustand der Autobahn und auch im zukünftigen Ausbauzustand Lärmreflexionen durch den Autobahnverkehr an der Nordseite des geplanten Gebäudekomplexes auftreten können, die an nördlich der Autobahn gelegenen Immissionsorten zu Überschreitungen von Orientierungswerten oder Immissionsgrenzwerten führen. Wenn auch Immissionsorte im bestehenden Gewerbegebiet südlich der Autobahn betroffen sein können, wäre dies natürlich auch zu prüfen.</p> <p><u>3. Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>3.1 Abwasser</u> Da eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Hirschbach und in die Lange Klinge vorgesehen ist, sind unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig und sollten daher in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden (§ 3 Niederschlagswasserverordnung i.V.m. § 48 Abs. 1 WHG i.V.m. § 57 Abs. 1 WHG).</p> <p>Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind u. a. die Vorgaben der Arbeitsblattreihe DWA-A 102 Teil 1 – 4) zu beachten. Ziel muss u. a. sein, dass die Wasserbilanz nach Bebauung in etwa der Wasserbilanz im unbebauten Zustand entspricht (Verhältnis von Versickerung, Verdunstung und Abfluss). Wir regen an, ein Konzept zum Regenwassermanagement zu erstellen.</p> <p>Die (z. B. laut Konzept) erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen (Retentionsflächen; Versickerungsanlagen; RW-Ableitung über offene Gräben; Gründächer; Baumrigolen usw.).</p> <p>Sollten dezentrale, bauvorhabenbezogene Maßnahmen geplant sein (dezentrale/private Regenwasserrückhaltung/Regenwassernutzung; dezentrale/private Versickerungsanlagen usw.), sind entsprechende Festlegungen in den textlichen Festsetzungen/öffentlichen Bauvorschriften aufzunehmen.</p>	<p>Die Prüfung ist erfolgt, die Ergebnisse liegen vor.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren, wird jedoch außerhalb davon berücksichtigt.</p> <p>Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Anlagen sind im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die außerhalb des Plangebiets geplanten Anlagen können nicht festgesetzt werden. Hierfür ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>In Ziffer II. 3. Textteil ist enthalten, dass behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in den Kanal zu leiten ist. Da die Entwässerung im modifizierten Misch- oder Trennsystem erfolgen soll, wäre die Aussage noch zu konkretisieren. Wir schlagen vor, wie folgt zu formulieren: Stellplatz und Betriebsflächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Das Niederschlagswasser ist nach geeigneter Behandlung in den Regenwasserkanal zu leiten. Alternativ kann das verschmutzte Niederschlagswasser auch ohne Behandlung in den Mischwasserkanal geleitet werden.</p> <p><u>3.2 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</u> Die Stadt Neuenstein führt derzeit eine Starkregenbetrachtung durch. Daher sollen vor allem auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden; dies sollte hier noch in die Unterlagen aufgenommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Entwässerungskonzeption in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren abzuhandeln ist.</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass das in der Objektplanung Schäfer und Peters enthaltene Regenrückhaltebecken, das nicht im aktuellen Plangebiet liegt, vor</p>	<p>Die Formulierung wird geändert. Der genaue Wortlaut wird jedoch nicht aufgenommen.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist für die Ableitung und Vorbehandlung des behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser vorgesehen. Die geplanten MW-Leitungen in der Erschließung sind nicht für die zusätzlichen Wassermengen ausgelegt, die bei einem direkten Anschluss des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers anfallen würden. Ein Anschluss ist nicht vorgesehen und würde einen Rückhalt erfordern.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der topografischen Lage an einem Hochpunkt sind Auswirkungen durch Starkregenereignisse von außen auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Durch den Bau von zwei Regenrückhaltebecken wird das Wasser zurückgehalten und die Ortslage von Neuenstein v.a. auch bei Starkregen entlastet. Die aktuelle Planung sieht vor, im Norden bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis das Wasser zurückzuhalten. Im Westen soll bis zu einem 100-jährlichen Regenereignis der Abfluss, der auch im heutigen Bestand anfällt, nicht erhöht werden. Genaue Ergebnisse aus der Starkregenrisikoanalyse sollen voraussichtlich Anfang 2024 vorliegen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Entwässerungskonzeption wird mit dem LRA abgestimmt und in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren behandelt.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken „RRB LK III Süd“ wird Bestandteil des vorliegenden</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>einer Weiterplanung entweder im Zuge der Objektplanung oder in einem Verfahren Bebauungsplan Lange Klinge III Süd, abzustimmen ist. U.a. ist ein Gewässerrandstreifen dabei zu berücksichtigen.</p> <p><u>3.3 Grundwasserschutz</u> Aussagen zum Grundwasserschutz sind derzeit in den Unterlagen noch nicht enthalten. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, folgende Hinweise in Ziffer III Textteil zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. - Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG). - Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. - Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig. - Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“). <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass sich auf dem Flst. 1704, Gemarkung Neuenstein, ein Bohrbrunnen (BBR E.Birkert; Neuenstein) für die landwirtschaftliche Brauchwassernutzung befindet. Nähere Angaben zum Bohrbrunnen liegen uns jedoch nicht vor.</p>	<p>Bebauungsplans und in diesem als solches festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Textteil wird um die genannten Hinweise ergänzt.</p> <p>Das Flurstück 1704 ist lediglich im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebiets, der Bohrbrunnen ist nicht betroffen.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>4. Bodenschutz und Altlasten</u> Die Belange des Bodenschutzes werden derzeit nicht ausreichend berücksichtigt. Wir regen deshalb an, folgende Hinweise unter Ziffer III Textteil aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). - Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. - Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. - Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. - Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten. - Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das 	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Textteil wird um die genannten Hinweise ergänzt. Ebenso werden diese bei der Erstellung des notwendigen Bodenschutzkonzeptes berücksichtigt.</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt, ebenso wie die baubegleitende Überwachung und Abschlussdokumentation durchgeführt.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Fläche von mehr als 0,5 ha versiegelt wird. Daher ist für die Maßnahme ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Wir regen im Hinblick auf die hohe Qualität der Böden an, dass diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollten. Sollte hierzu eine Regelung aufgenommen werden, sollte ergänzend darauf hingewiesen werden, 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. Dabei ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60) Bedingung. Zudem ist ab einer Aufbringungsfläche von mehr als 0,5 ha bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.</p> <p><u>Anforderungen an zu erwartenden Umweltbericht:</u> Die Bewertung des Schutzgutes Boden ist anhand der Arbeitshilfe Heft 24 der LUBW (Stand 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und Heft 23 der LUBW (Stand 2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ vorzunehmen.</p> <p>Sollten im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens auch die Belange des Bodenschutzes im Bereich der geplanten Abgrabung berücksichtigt werden, so ist Folgendes zu beachten: Im Bereich der geplanten Abgrabung sind zusätzliche Bohrungen durchzuführen, die der Erkundung des Untergrundes dienen. Anhand der Ergebnisse dieser Bohrungen ist die Bewertung des nach der Abgrabung verbleibenden Bodens bezüglich der Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe durchzuführen. Die Bewertung hat anhand der oben genannten Arbeitshilfen zu erfolgen.</p>	<p>Die Arbeitshilfe Heft 24 wird standardmäßig angewandt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird jedoch außerhalb davon berücksichtigt.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>5. Naturschutz</u></p> <p><u>Umweltbericht</u> Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor. Den Unterlagen ist ein Scopingpapier zum Untersuchungsumfang beigefügt. Der Umweltbelang ‚Fläche‘ ist gem. Anlage 1, 2. b) bb) BauGB in den Bericht aufzunehmen.</p> <p>Die in der Karte ‚Realnutzung‘ im Scopingpapier zum Umweltbericht (S. 15) und in der Legende erläuterten Biototypen stimmen teilweise nicht überein und unterscheiden sich zum Teil in der Farbgebung. So ist der Biototyp 12.10 (naturnaher Bachabschnitt) in der Karte eingezeichnet, in der Legende wird der Biototyp 12.61 (Entwässerungsgraben) aufgeführt. Biototyp 60.10 wird in der Legende erläutert, aber in der Karte nicht verwendet. Biototyp 60.23 ist in Legende und Karte in verschiedenen Farben dargestellt. Eine Fläche am westlichen Rand (auf FSt. 1696/1) ist keinem Biototyp zugeordnet.</p> <p>Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sollten die Bewertungsregeln der Ökotoxikation Baden-Württemberg zu Grunde gelegt werden.</p> <p>Gem. Umweltbericht wird in das gesetzlich geschützte Biotop ‚Autobahngehölze nördlich Waldenburg‘, das entlang der Autobahn verläuft, nicht eingegriffen. Die Feldhecke entlang der Autobahn kann aber indirekt durch die mögliche Beschattung der hohen Gebäude beeinflusst werden. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht darzustellen.</p> <p>Wie gehen von weitgehenden Eingriffen insbesondere im Schutzgut Boden aus, da es zu großen Flächenversiegelungen kommt. Wir regen an, zu prüfen, ob Flächen außerhalb des Plangebietes für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Zudem sollte sich die Festsetzung in Ziffer II. 1 Textteil auch auf die Nutzungsschablone 3 erstrecken, um insbesondere klimatisch nachteilige Wirkungen zu minimieren. Angaben, warum die Nutzungsschablone 3 hiervon ausgenommen wird, können der Begründung nicht entnommen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild teilen wir die Einschätzung aus dem Scopingpapier zum Umweltbericht nicht. Gemäß Ziffer 5.1, Tabelle 1, S. 8 sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Da bis zu</p>	<p>Das Schutzgut Fläche wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Realnutzungsplan wird zum Entwurf für den Bereich Lange Klinge III Nord neu erstellt. Bei der Erstellung des Planes werden die genannten Unstimmigkeiten beseitigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Die mögliche indirekte Beeinträchtigung (Beschattung) der Gehölze wird im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird überprüft, ob Flächen außerhalb des Plangebietes für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Dachbegrünung werden einheitliche Festsetzungen getroffen, die im Zusammenhang mit einer PV-Anlagennutzung stehen.</p> <p>Das Thema Beeinträchtigung de Landschaftsbild durch den Bau von bis zu 40 m hohen Gebäuden wird im Umweltbericht berücksichtigt.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>40m hohe Gebäude (40 m) zulässig sind, gehen wir von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus und erwarten Maßnahmen zur Minderung, wie beispielsweise die Gliederung und Begrünung der Fassaden sowie Maßnahmen zum Ausgleich. Zudem sollte die optische Wirkung über entsprechende Darstellungen in den Umweltbericht aufgenommen werden.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u> Den Unterlagen liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von 2009/2010 bei. Im Jahr 2022 wurden erneut Kartierungen durchgeführt, der Bericht liegt nicht vor. Gemäß Kapitel 6.2.2, S. 10 Scopingpapier wurden die Ergebnisse von 2009 bei den Erhebungen 2022 zwar weitestgehend bestätigt; wir gehen davon aus, dass der entsprechende Bericht den Unterlagen noch beigelegt wird.</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass mehrere Reviere der Feldlerche durch das Vorhaben betroffen sind und CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Für die Feldlerche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine Kombination aus der Anlage von Lerchenfenstern und Blüh-/Brachestreifen vorzusehen. Wir halten pro Brutrevier einen Umfang von mind. 1.500 m² Blüh-/Brachestreifen und die Anlage von mind. 2 Lerchenfenstern für erforderlich.</p> <p>Des Weiteren gehen wir davon aus, dass die Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere V 2 (Störungs- und Tötungsverbot Brutvogelarten) Ziffer 7.1.2 Gutachten erforderlich sind und im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Wir regen an, zu prüfen, ob die Vermeidungsmaßnahme V 1 (Erhalt der Kohärenz von Lebensstätten der Zwergfledermaus, der Blindschleiche und der Zauneidechse) auf Grund des geänderten Zuschnitts des Geltungsbereichs weiterhin erforderlich und umsetzbar ist oder ob eine andere Maßnahme umzusetzen ist.</p> <p>Entlang der südexponierten Feldhecke an der Autobahn befinden sich potenzielle Habitats geschützter Tierarten (Habitat Nr. 23, S. 5), Nachweise der Zauneidechse liegen aus dem Jahr 2009 nicht vor. Wir erwarten Aussagen zur möglichen Betroffenheit der Zauneidechse in diesem Bereich.</p> <p>Des Weiteren erwarten wir in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Aussagen zur Betroffenheit der Haselmaus.</p>	<p>Maßnahmen zur Minderung sowie Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht festgelegt.</p> <p>Der aktualisierte Bericht mit Stand Juli 2023 (Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird dem Entwurf beigelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die CEF-Maßnahmen sind im o.g. Bericht enthalten und werden entsprechend umgesetzt. Lerchenfenster sind aus Sicht des Gutachters nicht zielführend und werden somit nicht angelegt.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind auch im Umweltbericht und im Artenschutzbeitrag enthalten.</p> <p>Die Notwendigkeit der Vermeidungsmaßnahme V1 wurde geprüft. Die Maßnahme ist aufgrund des geänderten Zuschnitts nicht erforderlich.</p> <p>Bei den Untersuchungen im Jahr 2022 wurde dieser Bereich durch den Biologen im Hinblick auf das Vorkommen von Reptilien untersucht.</p> <p>Die Aussagen sind in den Untersuchungen zum speziellen Artenschutz enthalten.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Wir weisen darauf hin, dass sofern CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden müssen, der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich ist.</p> <p><u>Textteil</u> In Ziffer I.5 wird auf die gemäß Klimaschutzgesetz BW geltende Regelung zu Photovoltaikanlagen über Stellplätzen hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass am 7.2.2023 das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz verkündet wurde und einen Tag später in Kraft getreten ist. Das bisherige Klimaschutzgesetz wurde gem. Artikel 30 dadurch außer Kraft gesetzt.</p> <p>Wir regen an, die Obstbäume am westlichen Rand des Gebietes zur Erhaltung festzusetzen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Wir regen an, eine intensive Durchgrünung des Gebiets einzuplanen. Bäume sollten dabei für eine ungestörte Entwicklung weit genug von den Gebäuden entfernt vorgesehen werden.</p> <p>Wir regen ferner an, die Festsetzung in Ziffer II.3 Textteil zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen detaillierter zu fassen. Unbebaute Flächen sollten zu Wiesen zu entwickelt werden und es sollten Pflanzgebote für heimische Sträucher und heimische Bäume vorgesehen werden. In bepflanzten Bereichen sollten Garagen und Stellplätze nicht zugelassen werden und entsprechend die Ziffer I.5 Textteil geändert werden.</p> <p>Wie oben schon ausgeführt, halten wir es für erforderlich an, auch in der Nutzungsschablone 3 eine Pflicht zur Dachbegrünung festzusetzen. Zudem sollte für alle Bereiche eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Externe CEF-Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich abgesichert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bestehenden Obstbäume können aufgrund der beabsichtigten Bodenmodellierung nicht erhalten werden.</p> <p>Eine Durchgrünung mit ausreichenden Abständen zu den Gebäuden ist vorgesehen. Trotzdem werden die Standorte weitgehend flexibel positioniert werden können, um Konfliktfreiheit zu garantieren.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wird präzisiert.</p> <p>Hinweis zu o.g. Aussage, dass Dachbegrünung dann erforderlich ist, wenn keine PV-Anlage aufgebracht wird. Fassadenbegrünung soll nicht aufgenommen werden, da hierdurch keine wirksame Maßnahme in Aussicht scheint.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Weitere Anregungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtungen sollten nachts ausgeschlossen bzw. auf Bereiche beschränkt werden, in denen eine Beleuchtung nachts zwingend erforderlich ist (Ergänzung Ziffer I.8); wir weisen darauf hin, dass gem. Artikel 11 des o.g. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes nunmehr ein allgemeines Verbot besteht, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten. - alle unzerteilten Glasflächen über 2 qm sollten mit Glas versehen werden, das der österreichischen ONR 191040 Kategorie B genügt, über 4 qm Kategorie A - wasserundurchlässige Folien und Vliese sollten in den unbebauten Grundstücksflächen ausschließlich zur Anlage dauerhaft wassergefüllter Teiche zugelassen werden - Blei-, Kupfer- oder Zinkblech sollte nur witterungsfest beschichtet zugelassen werden - Zäune sollten einen Bodenabstand von mind. 15 cm und/oder eine Maschenweite von mind. 10*10 cm haben (Kleintierdurchlässigkeit) (Ziffer II.3) - In Ziffer I.9 sollten Pflanzlisten hinzugefügt werden <p><u>6. Landwirtschaft</u> Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die hochwertigen ackerbaulichen Flächen sind nach der Digitalen Flurbilanz der höchsten Qualitätsstufe, der Vorrangflur Stufe 1 zugeordnet. Da die Planung sowohl aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und dem Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 entwickelt ist, können hier keine zusätzlichen Belange in Bezug auf die direkte Flächeninanspruchnahme geltend gemacht werden.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ortsansässige Landwirte im Bereich Gemüsebau wirtschaften. Aufgrund der Sensibilität der Kultursorten halten wir es für sachgerecht, zu prüfen, ob Emissionen</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und der Textteil ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und der Textteil ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Hinweise ergänzt.</p> <p>Dächer aus genannten Materialien sind nicht zulässig. Für Fassaden wird keine Anforderung einer Festsetzung gesehen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Ergänzung der Pflanzlisten wird vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wurde geprüft, ob die angrenzenden Gemüsebaubetriebe durch Staub- und Luftverschmutzung beeinträchtigt werden. Weiterhin wird</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>aus Staub und Luftverschmutzung (Abgase) und Beschattung, resultierend aus dem Gewerbegebiet, sich negativ auf diese landwirtschaftlichen Flächen und Kulturen auswirkt (zum Beispiel Rückstände auf Gemüse). Zudem halten wir es für angebracht, zu überprüfen, ob die Entwässerung der Planfläche sich auf den Wasserhaushalt der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirkt.</p> <p>Wir regen an, in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Zur größtmöglichen Schonung landwirtschaftlich wertvoller Flächen sollten externe Ausgleichsmaßnahmen so gewählt werden, dass diese sinnvoll z.B. im Rahmen des Biotopverbunds umgesetzt werden können.</p> <p><u>7. Abfallrecht</u> Im Textteil werden abfallrechtliche Belange bisher nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir regen deshalb an, in Ziffer III des Textteiles folgende Punkte als Hinweise aufzunehmen: - Der bei dem Vorhaben anfallender Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort zu verwenden. Es ist auf ein Erdmassenausgleich hinzuwirken.</p> <p>- Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG)</p> <p><u>8. Flurneuordnungsamt</u> Die betroffene Fläche liegt nicht im Gebiet eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Auf dem Gebiet der Stadt Neuenstein gibt es jedoch Überlegungen zur Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der BAB 6. Im Hinblick auf die Planungen und die Durchführung</p>	<p>überprüft, ob die Entwässerung der Planflächen sich auf den Wasserhaushalt der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirkt.</p> <p>Der Hinweis zur zeitweisen Beeinträchtigung durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>einer Flurbereinigung bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Vorhaben.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass nach den uns vorliegenden Grunderwerbsplänen für den geplanten Autobahnausbau im nördlichen Teil des geplanten Bebauungsplan Flächen vorübergehend bzw. dauerhaft für die Autobahn benötigt werden. Wir gehen davon aus, dass die Pläne mit dem Regierungspräsidiums Stuttgart bzw. der Autobahngesellschaft zum Ausbau der BAB 6 abgestimmt werden bzw. diese Behörden am Verfahren beteiligt sind.</p> <p><u>9. Weitere Stellen</u> Die Belange des NVH wurden bereits im Vorfeld mit der Stadt Neuenstein abgestimmt. Wir gehen davon aus, dass diese in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.</p> <p>Belange aus den Bereichen Straßenverkehrsamt, Vermessungsamt, Forstamt, Straßenbauamt, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz und Abfallwirtschaft Hohenlohekreis sind derzeit nicht betroffen oder in der Planung berücksichtigt. Weitere Anforderungen bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planungen der Autobahn GmbH zum Ausbau der BAB 6 werden berücksichtigt und die Maßnahme eng mit dieser abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4.	<p>Regierungspräsidium Freiburg: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Eingang 14.02.2023)</p>	<p><u>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u></p> <p>Keine</p> <p><u>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u></p> <p>Keine</p> <p><u>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozänen Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine geotechnische Untersuchung wurde durchgeführt, die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt. (siehe LRA)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
5.	<p>LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis (Eingang 03.03.2023)</p>	<p>1. Flächenschutz Die Planung wird von uns in der vorliegenden Form abgelehnt.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 19.1.2017 zum damaligen Bebauungsplanverfahren „Lange Klinge III“ haben wir zur Eindämmung des Flächenverbrauchs einen Ausschluss flächenintensiver Betriebe wie Logistikunternehmen gefordert. Nun sollen durch die Planung genau solche flächenintensiven Hochregallager und Logistikhallen auf dem überwiegenden Teil des 9,5 Hektar großen Plangebiets ermöglicht werden. Dazu sind für solche Gebäude bereits Erweiterungen Richtung Osten in noch größerem Umfang angedacht. Dem Schutz des Bodens muss ein höherer Stellenwert eingeräumt werden. Schließlich ist Grund und Boden nicht vermehrbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die geplante Bauweise mit einem bis zu 40 m hohen Hochregallager sowie optimierten innerbetrieblichen Prozessen wird ein schonender Umgang mit der Ressource Fläche/Boden ermöglicht.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Durch zulässige Höhen bis 40m und darüber hinaus, noch dazu auf Geländehochpunkten, keine Längenbeschränkungen und ein üppiges Baufenster sind gewältige Ausmaße der Gebäude möglich. Flächenschonendes und landschaftsverträgliches Bauen sieht anders aus. Die Aussage in Tab. 1 (S.8 der Scopingunterlage v. 22.11.22), dass keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Schließlich besitzen die extrem hohen Gebäude eine große Fernwirkung und sind weithin einsehbar.</p> <p>2. Konkrete Planung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zulässige Fläche für Logistikhallen und Hochregallager gezielt beschränken. 2. Die Gebäudehöhen deutlich reduzieren, sowohl in der Höhe als auch in den Ausdehnungen und die höchsten Gebäude nicht auf Geländehochpunkten platzieren. Als Bezugshöhen die jeweils niedrigsten und nicht wie bisher die höchsten Geländehöhen wählen, damit die in der Nutzungsschablone genannten Gebäudehöhen nicht noch meterhoch überschritten werden können. Zur Reduzierung der Gebäudehöhen mit Gebäuden auch in die Tiefe gehen. 3. Genauso die Gebäudelängen begrenzen und gliedern, z.B. durch Wandbegrünungen, verschiedene Farben, Materialien, versetzte Bauweise usw. 4. Zu den gem. dem Bebauungsplan zulässigen Gebäuden eine Visualisierung von verschiedenen Standorten aus vornehmen. 5. Wegen der Gebäudedimensionen fordern wir ein Klimagutachten. Schließlich spielt das Klima eine immer größere Rolle. 6. Kaltluftabflussbahnen sind zur Verhinderung von Kaltluftstaus und Reduzierung der Riegelwirkung freizuhalten. Die ist bisher überhaupt kein Thema. 7. Für eine flächensparend Bauweise die Anzahl offener Stellplätze durch Festsetzung von Parkdecks, Tiefgaragen Sockelgeschossen usw. beschränken. 	<p>Die Gebäude entwickeln sich entlang eines bereits durch die BAB 6 erheblich vorbelasteten Korridors. Es wurde eine Sichtbarkeitsanalyse nach Nohl durchgeführt. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild ergriffen.</p> <p>Wird nicht aufgenommen</p> <p>Wird nicht aufgenommen</p> <p>Wird nicht aufgenommen</p> <p>Die Visualisierung liegt bereits vor.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, das Gutachten liegt bereits vor.</p> <p>Das o.g. Gutachten geht darauf ein, die Ergebnisse sind im Entwurf des B-plans enthalten.</p> <p>Eine Forderung wird nicht aufgenommen, die Möglichkeit besteht jedoch. Unterhalb des Bürogebäudes sowie Teilen des Logistikhofes ist</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>8. Festsetzungen zu Auffüllungen und Stützmauern treffen. Bisher sind massive Auffüllungen und meterhohe Stützmauern möglich.</p> <p>9. Die einzige Baumreihe im Gebiet (entlang der Nordwestgrenze, gehört zur Randeingrünung von „Lange Klinge II“) über eine Pflanzbindung mit Grünstreifen erhalten (s. hierzu auch Zif.6, letzter Satz, S.3 der Begründung), im Süden straßenbegleitende hochwüchsige Baumpflanzungen vorsehen, die Retentionsflächen im Norden naturnah anlegen, mit artenreichen Feuchtwiesenmischungen usw. einsäen und mit standortgerechten Sträuchern, Bäumen begrünen.</p> <p>10. Das Gebiet mit weiteren Baum-, Strauchpflanzungen begrünen. Einen Baum je angefangener 1.000m² Grundstücksfläche sehen wir bei der hohen Versiegelungsrate jedoch als unrealistisch an. Die angefangene Grundstücksfläche pro Pflanzbaum deshalb mehr als verdoppeln.</p> <p>11. Zur Wasserrückhaltung Baumrigolen und Zisternen anlegen. Bei Bewässerung in Trockenzeiten erhöht sich auch deren Kühleffekt.</p> <p>12. Starkregenereignisse in der Planung berücksichtigen.</p> <p>13. Grünflächen als artenreiche Wiesen entwickeln und extensiv pflegen.</p> <p>14. Auf das gesetzliche Verbot von Schottergärten hinweisen und wasserundurchlässige Materialien wie Folien, Vlies nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen.</p> <p>15. Wegen der hohen Versiegelungsrate im Gebiet und den positiven kleinklimatischen Auswirkungen umfassende Fassadenbegrünungen festsetzen, außerdem Dachbegrünungen für alle Gebäude.</p>	<p>eine Tiefgarage mit mind. 150 Stellplätzen vorgesehen (konkrete Planung).</p> <p>Festsetzungen zu Auffüllungen und Stützmauern sind enthalten. Die Modellierung ist jedoch städtebaulich gewünscht. Die Obstbaumreihe kann aufgrund der Bodenmodellierung nicht erhalten werden. Pflanzgebote für Bäume werden im Entwurf festgesetzt.</p> <p>Die Anzahl der Bäume ist realistisch. Diese sind in der Fortgeschriebenen Planung dargestellt.</p> <p>Der Einbau von Baumrigolen wird geprüft. Zisternen sind nicht geplant.</p> <p>Starkregenereignisse werden berücksichtigt. Eine umfassende Starkregenrisikoanalyse ist durch die Stadt beauftragt, die Ergebnisse liegen Anfang 2024 vor.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist ausreichend, die gesetzlichen Bestimmungen gelten ohnehin.</p> <p>Dachbegrünung wird nicht verbindlich festgesetzt, Fassadenbegrünung wird ebenfalls nur als Hinweis aufgenommen.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>16. Pflanzlisten für Standortgerechte heimische Bäume, Sträucher sowie Dach- und Fassadenbegrünungen beifügen.</p> <p>17. Für die Bepflanzungen Zeitangaben nennen.</p> <p>18. Angesichts des großzügigen Baufensters auf die Zulässigkeit von Carports außerhalb der überbaubaren Flächen verzichten.</p> <p>19. In Ziff.l.8 im Textteil zum Bebauungsplan Natriumdampfhochdrucklampen streichen da diese gem. einer Frankfurter Studie deutlich mehr Insekten anlocken als z.B. warmweiße LED-Lampen (s. Anlage).</p> <p>20. Beleuchtungen auf den Boden ausrichten (keine „Himmelsstrahler“) und Beleuchtungsdauer und -intensität reduzieren, z.B. über Bewegungsmelder</p> <p>21. Beleuchtete Werbeanlagen ebenfalls insektenfreundlich ausführen.</p> <p>22. Zum Schutz des Grund- und Regenwassers unbeschichtete Metaldächer und -außenfassaden ausschließen.</p> <p>23. Zäune kleintierdurchlässig gestalten (Bodenabstand mind. 15cm bzw. Maschenweite mind. 10x10cm). Auf Einzäunung der Regenwasserrückhalteflächen im Norden möglichst verzichten.</p> <p>24. Bei Glasflächen über 2 Quadratmeter Maßnahmen gegen Vogelschlag vornehmen: Reduzierung von Durchsichten durch Markierungen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung (Außenreflexionsgrad kleiner 15%), Ausschluss von durchsichtigen Eckbereichen, Verbindungsgängen, Lärmschutzwänden.</p> <p>25. Zur Verringerung von Aufheizeffekten für Dächer, Fassaden, Wege und Plätze helle Farben verwenden. Helle Farben an Gebäuden sind i.d.R. auch landschaftsverträglicher.</p>	<p>Eine Pflanzliste wird ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen</p> <p>Entsprechende Festsetzungen werden aufgenommen</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird für Dachflächen aufgenommen, nicht aber für Fassaden.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird in etwas abgeänderter Form aufgenommen.</p> <p>Die Empfehlung wird in die Hinweise aufgenommen</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>26. Die in Zif.I.5 im Textteil zum Bebauungsplan genannten Beschränkungen der gesetzlichen PV-Pflicht auf mind. 60% der geeigneten Parkplatzflächen ist uns nicht bekannt. Wir bitten um Prüfung.</p> <p>27. Im Plangebiet befindet sich soweit uns bekannt eine private Wasserfassung. Was ist mit dieser vorgesehen?</p> <p>28. Gem. S.4 der Begründung soll ein Teil des Niederschlagswassers in das bestehende RRB im Gebiet „Lange Klinge II“ eingeleitet werden.</p> <p>29. In der Entwurfsmappe Knorr-Thiele v. Mai 22 sowie im GGU-Bericht zu den Vorarbeiten zum Bodenmanagement v. Juni 22 ist südwestlich des Plangebiets ein zusätzliche geplantes RRB abgebildet. Das RRB würde mitten in das dortige Gewässer 2. Ordnung „Lange Klinge“ und dessen Gehölzbestand eingreifen. Wir erwarten eine schonendere Planung außerhalb des Gewässers und dessen gesetzlich geschütztem Gewässerrandstreifen.</p> <p>3. Artenschutz</p> <p>1. Zur Förderung des Brutplatzangebots für Gebäude-, Nischenbrüter an neuen Gebäuden generell entsprechende Nisthilfen anbringen.</p> <p>2. Wir bitten um Mitteilung des aktuellen Artengutachtens mit Erhebungen von 2022, wenn dieses vorliegt.</p> <p>3. Wegen früherer Funde von streng geschützten Faltern auf dem direkt westlich angrenzenden Grundstück 1693 und dem vorhandenen Grünstreifen und Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Plangebiets erwarten wir dort die Suche nach Futterpflanze streng geschützter Falter und falls Futterpflanzen vorhanden sind, eine gezielte Faltersuche.</p> <p>4. Im Artengutachten v. März 2010 zur „Langen Klinge III“ wurden in der Südwestecke des Plangebiets 2 Höhlen-/ Spaltenbäume kartiert (Nr. 16, 17).</p>	<p>Der Hinweis wird gestrichen.</p> <p>Die Wasserfassung befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist daher nicht betroffen. Die Einleitung erfolgt in ein geplantes RRB in diesem Bereich.</p> <p>Lage und Größe des geplanten RRB wurden angepasst.</p> <p>Das Anbringen von Nisthilfen kann geprüft werden, Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Das Gutachten wird mit den Unterlagen des Bebauungsplans ausgelegt und steht zur Einsicht zur Verfügung.</p> <p>Das Flurstück 1693 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Eingriffe sind daher nicht vorgesehen. Eine Habitatpotenzialanalyse wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Bereich keinen Lebensraum für geschützte Tagfalter bietet.</p> <p>Ein Erhalt des Baumes ist nicht möglich.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Gem. den aktuellen Luftbildern müsste zumindest einer der Bäume noch vorhanden sein. Kann dieser Baum über eine Pflanzbindung nicht erhalten werden (noch prüfen!), dann ist bei einer Fällung des Baumes der Artenschutz zu beachten.</p> <p>5. Die Baumreihe am Nordwestrand des Gebiets noch auf Höhen, Spalten untersuchen.</p> <p>6. Als CEF-Maßnahmen für von der Planung betroffene Feldlerchenreviere Lerchenfenster zwingend mit Blüh-, Brachstreifen kombinieren, damit sich auch das Nahrungsangebot erhöht.</p>	<p>Die Bäume werden vor der Rodung untersucht.</p> <p>Gemäß dem Artenschutzgutachten sind Blühstreifen anzulegen. Dafür geeignete Flächen wurden bereits ermittelt.</p>
6.	<p>Autobahn GmbH des Bundes NL Südwest (Eingang 20.02.2023)</p>	<p>In Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt nehmen wir als Träger der Straßenbaulast der BAB A6 dazu wie folgt Stellung:</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Lange Klinge III - Nord“ betrifft die sechs-streifige Erweiterung der BAB A6 zwischen dem Autobahnkreuz Weinsberg und der Landesgrenze Baden-Württemberg/Bayern im dritten Planungsabschnitt (Öhringen - Kupferzell). Der dritte Planungsabschnitt befindet sich seit 2018 im Planfeststellungsverfahren, wodurch nach § 9a FStrG eine Veränderungssperre gilt. Es wird eine erste Planänderung erarbeitet.</p> <p>Der Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ umfasst die Grundstücke, Flst. 1697, Flst. 1698, Flst. 1699, Flst. 1700, teilweise die Grundstücke, Flst. 1701, Flst. 1702 und Flst. 1704 (Stadt Neuenstein, Gemarkung Neuenstein) und teilweise Flst. 244/1, Flst. 245 und Flst. 245/1 (Stadt Neuenstein, Gemarkung Grünbühl).</p> <p>Die Baugrenze des geplanten Gewerbegebietes weist einen Abstand von 40 m zum bestehenden Fahrbahnrand der BAB A6 auf. Im Zuge der Erweiterung wird die BAB A6 asymmetrisch in Richtung Norden ausgebaut, so dass sich der Abstand vom vorgesehenen Gewerbegebäude zum geplanten Fahrbahnrand der BAB A6 auf 54 m erhöht. Die Vorgaben des § 9 Abs. 1 FStrG sind eingehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ überschneidet sich jedoch mit der Planung der sechs-streifigen Erweiterung der BAB A6. Innerhalb der Grenze des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsplanung der Autobahn wird berücksichtigt. Die</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auf den Grundstücken, Flst. 1697 und Flst. 1698 eine „Zweckbestimmung für Niederschlagswasserrückhaltung“ vorgesehen. Diese Flächen werden zum Teil für die Erweiterungsplanung der A6 (Lärmschutzmaßnahmen und Wirtschaftsweg) und temporär für den Bau der BAB A 6 benötigt (siehe Anlage „A6_3 Lageplan Blatt 3_Überschneidung.pdf“).</p> <p>Hier sollte der Bebauungsplan überarbeitet und die erforderlichen Flächen für den Ausbau der A6 freigehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass es durch die durch die geplanten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu keiner Beeinträchtigung der vorgesehenen Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwälle) kommt.</p> <p>Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.3 „Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser“ aufgeführte „Aufdimensionierung des bestehenden Durchlasses unter der Autobahn“ ist mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest abzustimmen und die Details im Falle einer Zustimmung durch eine gesonderte Nutzungsvereinbarung zu regeln.</p> <p>Dem Entwurf des Bebauungsplans „Lange Klinge III - Nord“ kann von Seiten der Autobahn GmbH des Bundes daher grundsätzlich nur zugestimmt werden, sofern die Planung (Baufeldgrenze) für den Ausbau der Bundesautobahn vollumfänglich berücksichtigt wird.</p> <p>Die nachfolgend aufgeführten Punkte sind außerdem aus anbaurechtlicher Sicht im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG).</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer</p>	<p>Niederschlagswasserrückhaltung in diesem Bereich wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsplanung der Autobahn wird berücksichtigt. Die Niederschlagswasserrückhaltung findet nicht in diesem Bereich statt, eventuell sind Abdichtungsmaßnahmen mit der Geologie abzustimmen. Sämtliche Schächte werden außerhalb der für die Autobahn erforderlichen Flächen geplant, sodass der Zugang jederzeit gesichert ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abstimmung hat inzwischen stattgefunden. Die Nutzungsvereinbarung befindet sich in Vorbereitung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anbauabstand wird in der Planung weiterhin berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.</p> <p>Punkt I 6. „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen“: die Zustimmung zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie notwendige Feuerwehrumfahrungen muss eingeholt werden. Die Zustimmung wird mit dieser Stellungnahme NICHT erteilt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise sind in den planerischen Teil bzw. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs-zonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. 2. Die Anbauverbots bzw. Anbaubeschränkungszone sind im Bebauungsplan darzustellen. 3. Es sollte ausdrücklich auf den Ausbau der BAB A6 hingewiesen werden. In der Begründung unter dem Punkt 2 „übergeordnete Planungen“ muss der Hinweis für den Ausbau ergänzt werden. 4. Eine weitere Anpassung wird für die Retentionsflächen und die Feuerwehrum-fahrt, die in die Anbauverbotszone von 40 m ragen, notwendig 5. Werbeanlagen jeder Art dürfen weder auf Straßengebiet noch in einem Ab-stand bis zu 40 m neben der BAB, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder angebracht werden. 6. In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der be-festigten Fahrbahn der BAB bedürfen Werbeanlagen mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung des Fernstraßen-Bundesam-tes. 7. Jede Art von Werbung, wodurch der Verkehrsteilnehmer in einer gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden könnten (§ 33 StVO) ist unzulässig. Firmennamen und die Außenbeleuchtung müssen so dezent ge-staltet sein, dass der Verkehr auf der BAB A6 weder geblendet noch beeinträch-tigt wird. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird im Textteil aufgenommen</p> <p>Wird im zeichnerischen Teil aufgenommen</p> <p>Die Hinweise werden ergänzt</p> <p>Die Anpassung wird vorgenommen, die Re-tentionsfläche ist nicht mehr Gegenstand.</p> <p>Werbeanlagen werden nur innerhalb der Bau-grenzen zugelassen, diese halten einen Abstand von mind. 40 m zur Autobahn ein. Kenntnisnahme. In die Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>8. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A6 darf durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zauanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.</p> <p>Außerdem weisen wir daraufhin, dass vom Antragssteller zu prüfen ist, ob ein Lärmschutz für das Gewerbegebiet aufgrund der Nähe zur A6 vorgesehen werden muss. Laut der 16. BImSchV ist ein maximaler Beurteilungspegel von 69 dB(A) (tags) bzw. 59 dB(A) (nachts) einzuhalten. Die Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2035 mit und ohne A6-Erweiterung können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Grundsätzlich sind alle künftig geplanten Umgestaltungen/ Veränderungen im Bereich der A6 frühzeitig auf der Grundlage von Detailplänen mit der Autobahn GmbH des Bundes als Träger der Straßenbaulast der BAB A6 abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei den Festsetzungen der Einfriedungen wird ein Hinweis gegeben.</p> <p>Die Stadt Neuenstein hat eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. In dieser wurden auch die Immissionen der Autobahn auf das Plangebiet untersucht.</p> <p>Kenntnisnahme. Es finden Abstimmungen mit der Autobahn GmbH des Bundes statt.</p>
10.	Deutsche Telekom (Eingang 13.02.2023)	<p>Mit Schreiben vom 18. November 2016/PTI 21-PB-2 haben wir zur Planung „Lange Klinge III“ bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Zur der aktuellen, veränderten o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplans nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o.a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinien, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p>Privat 1 (Eingang 14.02.2023)</p>	<p>Unsere Mandanten sprechen als Betroffene gleichzeitig für die Bürgerinitiative „Hoher Markstein“, in den Bürgerinnen und Bürger aus Löschenhirschbach und Umgebung organisiert sind.</p> <p>Namens unserer Mandanten werden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgende Einwendungen gegen die Planung für die Ansiedlung eines Logistikbetriebs erhoben:</p> <p>1. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden in §1 Abs.3 Nr. 7a BauGB ausdrücklich erwähnt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht drei Baufelder vor, die von Süd nach Nord maximale Gebäudehöhen von 30 Meter, 20 Meter und 40 Meter vorsehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines 40 Meter hohen und über 30 Meter breiten Gebäudes, dessen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Planung nicht berücksichtigt wurden. In Der Entwurfszeichnung der Architekten Knorr und Thiele wird beim Querschnitt im Maßstab 1:1000 der irreführende Eindruck erweckt, als ob die Hochregallagerhalle ca. 20 Meter Höhe ausweist. In der Planbegründung wird ausgeführt, dass das Konzept im nördlichen Bereich zur Autobahn hin die Errichtung eines bis zu 40 Meter hohen Hochregallagers vorsieht. Das Bürogebäude soll punktuell eine Höhe bis 30 Meter erreichen können. In dem Querschnitt wird der Eindruck erweckt, als ob das Hochregallager niedriger als der Büroturm ausfällt.</p> <p>Die Stadt hat bei der Ausübung ihres Bewertungs- und Abwägungsspielraums alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge von Bedeutung sind. Die widersprüchlichen Planunterlagen verhindern eine gerechte Abwägung. In den Planunterlagen finden sich keine Planskizzen, die verdeutlichen, ob und wie sich das fertig gestellte Objekt in die nähere Umgebung und Landschaft einfügt.</p>	<p>Die Belange werden berücksichtigt, ein Umweltbericht wurde erstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt den möglichen Rahmen vor. Die Objektplanung kann davon zurückbleiben. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Deshalb sind diese auch relevant für das vorliegende Verfahren. Die Objektplanung dient nur zur Erläuterung und Herleitung.</p> <p>Fachplanungen bringen ob ihrer Komplexität oft Verständnisprobleme mit sich. Die Planunterlagen des Architekturbüros sind exemplarische Zusatzinformationen mit Planstand der frühzeitigen Beteiligung und kein Bestandteil des Bebauungsplans. Sie dienen lediglich dem besseren Einblick in das geplante Vorhaben und sind, wie der Bebauungsplan selbst, noch nicht endgültig.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Da der Bebauungsplan mit der Höhenangabe und der Größe des Baufensters die Errichtung einer gigantischen Halle ermöglicht, müsste die Auswirkungen dieser Planung graphisch dargestellt und untersucht werden.</p> <p>Die Belange der Landschaftspflege werden offensichtlich verkannt, wenn die Auswirkungen nicht näher untersucht werden. Damit der Gemeinderat eine Abwägungsentscheidung treffen kann, muss im Hinblick auf die Belange des Landschaftsschutzes das Erscheinungsbild des gigantischen Vorhabens aus den verschiedenen Himmelsrichtungen dargestellt und verdeutlicht werden.</p> <p>Den Planunterlagen ist auch nicht zu entnehmen, dass der Umstand in die Abwägung eingestellt wird, dass das Vorhaben auf dem höchsten Punkt der Gemarkung Neuenstein errichtet wird. Der Rathausplatz der Stadt weist eine Höhe von 284m auf. Die außerhalb des bebauten Bereichs geplante Halle wird in einem Bereich errichtet, der 328 Meter über Meereshöhe liegt, als 44 Meter über der Stadt. Bei einer Hallenhöhe von 40m zzgl. 3m für Technik läge die Oberkante des Hochregallagers 371m über NN, d.h. 87m über dem Rathausplatz. Die Stadtsilhouette muss von Südwesten aus betrachtet werden aus Richtung der Abfahrt 1036 West. Die optische Erscheinung und ihre Auswirkung auf das Landschaftsbild wurden bisher nicht untersucht.</p> <p>Touristikverbände bewerben das Hohenloher Land als Ausflugsziel. Inwieweit eine derart überdimensionierte Logistikhalle in dieser immer noch ländlich geprägten Region mit der Pflege des Landschaftsbildes in Einklang zu bringen ist, bedarf weitergehender Untersuchungen.</p> <p>2. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht geklärt. Die Logistikhallen sollen getrennt nach Norden entwässert werden. In welchem Bereich nördlich der Autobahn ein Rückhaltebecken vorgesehen ist, wie dieses im Bereich privater Flächen umgesetzt werden soll und wie das anfallende Niederschlagswasser in dieses Rückhaltebecken eingeleitet werden kann, ist planerisch bisher nicht geklärt. Im Jahr 2010 war Herrn Buhl die Errichtung einer Freilandphotovoltaikanlage nördlich der BAB 6 in einer Entfernung von 120 Meter</p>	<p>Entsprechende Untersuchungen wurden erstellt und sind im Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Dem Gemeinderat wurden und werden Pläne dargestellt, um eine angemessene Entscheidung treffen zu können.</p> <p>Das Gewerbegebiet mit der Stadtmitte in Zusammenhang zu bringen, ist weit hergeholt und entbehrt jeglicher städtebaulichen Betrachtung. Die Topographie des Stadtgebiets scheint verkannt zu werden. Trotzdem werden die neuen Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild verändern. Im Umweltbericht wird darauf eingegangen.</p> <p>Die besagte Fläche liegt angrenzend der Autobahn und eines bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes. Die touristische Attraktivität gerade dieses Teilbereichs des Hohenloher Landes als Ausflugsziel könnte ggf. eher gering sein. Ähnlich große/größere Hallen finden sich darüber hinaus mehrfach bereits im Hohenloher Land.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung der RW-Ableitung ist inzwischen weiter fortgeschritten und wurde konkretisiert. Zur Umsetzung im Grünzug fanden Absprachen mit dem Regionalverband statt, aufgrund der Standortgebundenheit und dem volkswirtschaftlichen Nutzen ist die Ausnahme vom Bauverbot anzuführen, daneben sind der §35 (1) Ziff. 8</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>von dem jetzigen Bauobjekt verwehrt worden, weil in diesem Bereich ein regionaler Grünzug ausgewiesen ist.</p> <p>Ein Rückhaltebecken in diesem Bereich ist daher ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Die Planung verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, indem ein wichtiges und erkennbares Problem auf einen späteren Zeitpunkt transferiert wird.</p> <p>Außerdem fehlen bisher Untersuchungen zu Gefahren, die von diesem Niederschlagswasser ausgehen können. Bei der Größe der asphaltierten und überbauten Flächen ist mit kontaminiertem Wasser durch Ölanteile etc. zu rechnen. Im Winter ist bei Streumaßnahmen mit erheblichen Salzanteilen an dem zu entsorgenden Niederschlagswasser zu rechnen. Nicht nur das Wasser der Dachflächen – mit Ausnahme des Niederschlagswassers aus dem Bereich des Verwaltungsgebäudes-, sondern auch das Wasser der Hofflächen soll vollständig nach Norden entwässert werden. Da hier Flächen von über 10 Hektar betroffen sind, genügt eine Planung, die lediglich erwähnt, dass behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser vor der Ableitung auf dem Grundstück entsprechend vorbehandelt wird, nicht dem Gebot einer sachgerechten Planung. Die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sind bereits im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>3. Am 11.04.2022 hat die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Klinge IV“ beschlossen. Diese Planung wurde bisher nicht erkennbar weitergeführt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung hat bisher nicht stattgefunden. Zweck der Planung ist die Ermöglichung der gigantischen Logistikhallen im Bereich „Lange Klinge III Nord“, indem östlich des Plangebiets eine Erddeponie für die großen Mengen an freiwerdender Erde geschaffen werden soll.</p> <p>Soweit für die Realisierung der Planziele „Lange Klinge III Nord“ auf die Nutzung von Grundstücken im Plangebiet „Lange Klinge IV“ zurückgegriffen werden muss, heißt es im Aufstellungsbeschluss: „Dieser (regionale Gewerbebetrieb) benötigt ein ebenerdiges Baugrundstück für die Realisierung des Bauvorhabens.“ Ergänzend wird erwähnt, dass das Gelände auch langfristig als Erweiterungsfläche für „Lange Klinge III Nord“ einbezogen werden soll.</p>	<p>BauGB und §19 ROG (Zielabweichung) zu beachten.</p> <p>Die Ableitung erfolgt weitgehend nach Norden in ein neu geplantes Regenrückhaltebecken. Dieses kann die anfallenden Wassermengen eines 30-jährlichen Regenereignisses aufnehmen und auf den heutigen, bestehenden Abfluss gedrosselt, in das Gewässer ableiten. Vor der Einleitung in das Gewässer erfolgt eine Versickerung über den Oberboden zur Vorbehandlung des Wassers. Schadstoffe können dadurch zurückgehalten werden.</p> <p>Es wird keine Erddeponie geschaffen, sondern ein erdmassenneutraler Höhenausgleich geschaffen. Überschüssiger Oberboden wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Bodenverbesserung auf anderen, geringwertigeren Flächen verwendet. Damit wird eine neue Ebene geschaffen, die eine möglichst neutrale Erdmassenbilanz erzielt.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Auch insoweit werden planerisch unbedingt in dem Verfahren „Lange Klinge III Nord“ zu bewältigende Fragen in ein weiteres Bebauungsplanverfahren transferiert, ohne dass diese einer planerischen Lösung zugeführt werden. Soweit für die Realisierung der Planziele „Lange Klinge IV“ auf die Nutzung von Grundstücken im Plangebiet „Lange Klinge III Nord“ zurückgegriffen werden muss, steht die gesamte planerische Konzeption aus beiden Plänen zur Diskussion. Es muss sichergestellt sein, dass eine Lösung möglich ist. Die gewichtige Frage der Lagerung und Entsorgung von Erde und die Schaffung eines ebenerdigen Baugrundstücks darf nicht in ein weiteres Planverfahren verschoben werden. Hier hat eine Vielzahl von Abwägungsentscheidungen zu erfolgen, die nach dem Gebot gerechter Abwägung nur zielgerichtet durchgeführt werden können, wenn alle Belange, die nach Lage der Dinge einzustellen sind, beachtet werden und wenn sichergestellt ist, dass es keine Konfliktverlagerung in ein Nachfolgeverfahren gibt.</p> <p>Zudem waren die Flächen im Bereich von „Lange Klinge III Nord und Süd“ anfänglich bei Erlass des Aufstellungsbeschlusses 2010 für eine Erweiterung des Gewerbegebiets für das gleiche Gewerbe vorgesehen. Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelstädtischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sind gemäß §1 Abs.6 Nr. 8a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Eine angemessene Berücksichtigung dieser Interessen ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen, weil nunmehr 14 Hektar ausschließlich für ein Großprojekt reserviert werden. Die Flächen im Bereich „Lange Klinge III Nord“ und „Lange Klinge IV“ werden nur noch für die Firma S+P reserviert und zum jetzigen Zeitpunkt 2022/2023 dem örtlichen Gewerbe entzogen. Nur ca. 6ha südlich der Erschließungsstraße im Bereich „Lange Klinge III Süd“ verbleiben noch für das örtliche Gewerbe. Dieser Bereich ist für künftige Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen Gewerbes nicht ausreichend.</p> <p>Zwar ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen ein Belang, der bei der Planung zu beachten ist, die Entwicklung im Logistikbereich geht jedoch deutlich mehr als in anderen Wirtschaftszweigen in Richtung einer zunehmenden Digitalisierung. Was im vorliegenden Fall als Schaffung von 300 Arbeitsplätzen angepriesen wird, wird in kürzester Zeit in Arbeitsplätze für Roboter umgewandelt werden, was im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Planung und Umsetzung der beiden Bauleitplanungen erfolgt unabhängig voneinander. Die Fortführung des BPl „Lange Klinge IV“ erfolgt nach Aufsiedlung des Gebietes „Lange Klinge III“ mit den dann vorhandenen Erkenntnissen einer möglichen betrieblichen Weiterentwicklung. Die Erdbewegung erfolgt auf Grundlage einer Genehmigung durch das zuständige Landratsamt und wird nicht auf das Verfahren „Lange Klinge IV“ ausgelagert.</p> <p>Die Einwendung wird zurückgewiesen. Durch die Planung werden im Bereich „Lange Klinge III – Süd“ ausreichend Flächen für das örtliche Gewerbe zur Verfügung gestellt. Die Unterstellung, dass diese Flächen nicht ausreichen, ist Spekulation.</p> <p>Die Stellungnahme ist eine Spekulation des Einwenders. Es handelt sich nicht um einen Logistikbetrieb, sondern um einen Handelsbetrieb. Im Bereich der Logistik sind trotz Vollautomatisierung 125 Vollzeitarbeitsplätze sowie 100 Teilzeit- und Minijob Arbeitsplätze vorgesehen.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>4. In der bisherigen Planung gibt es keinerlei Untersuchungen zur Auswirkung von Lärmemissionen, die durch die Errichtung der geplanten gigantischen Lagerhalle drohen. Eine 40 Meter x 350 Meter große Fläche bietet eine Reflexionsfläche für den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm, die diesen Lärm nach Norden hin deutlich verstärken wird. Insbesondere im Bereich von Löschenhirschbach und den umliegenden Ansiedlungen werden durch das Bauwerk deutlich höhere Lärmemissionen durch den Autobahnlärm geschaffen. Diese Problematik ist bereits im Rahmen der planerischen Festlegungen zu erkennen und zu bewerten. Insoweit ist neben dem Gebot gerechter Abwägung auch das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Die planerische Entscheidung hat einen Ausgleich zwischen den unterschiedlich betroffenen Interessen nach Maßgabe der planerischen Zielkonzeption anzustreben. Das Interesse der in der näheren Umgebung wohnenden Bürger, nicht zusätzlich durch eine reflektierende Gebäudewand mit Verkehrslärm beeinträchtigt zu werden, hat in die Abwägung einzufließen. Bisher fehlen Untersuchungen zu der zu erwartenden nachteiligen Auswirkung.</p> <p>5. Von der nach Norden hinweisenden großen Gebäudefläche sind außerdem erhebliche Auswirkungen im Hinblick auf die Beschattung sich anschließender Ackerflächen und der nördlich gelegenen Wohnbebauung zu erwarten. Die Auswirkungen durch dieses die Sonneneinstrahlung von Süden her einschränkende Bauwerk sind gutachterlich zu prüfen und zu untersuchen.</p> <p>6. Gleiches gilt für die Beeinträchtigung von Luftströmen. Die Hauptwindrichtung im Bereich des Baugebiets kommt aus Südwest. Gutachterlich zu klären ist, inwieweit es durch die Höhe des planungsrechtlich möglichen Gebäudes zu verstärkten Winden und Luftverwirbelungen kommt und ob die Gefahr besteht, dass Feinstaub und Staubteile aus dem Gewerbegebiet auf den nördlich</p>	<p>Darüber hinaus sind Büroarbeitsplätze für derzeit mehr als 100 qualifizierte Fachkräfte vorgesehen, mit der Möglichkeit diese Anzahl zu verdoppeln.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse fließen in die Planung und das weitere Verfahren ein.</p> <p>Die nördlich der Autobahn gelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet. Eine Verschattung kann auf Grundlage der Sonnenstände nicht nachgewiesen werden, diese finden sich lediglich in den Wintermonaten im Bereich der angrenzenden Ackerflächen.</p> <p>Eine gutachterliche Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse fließen in die Planung und das weitere Verfahren ein.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>gelegenen Feldern, die teilweise Bioflächen sind, niedergeht. Insoweit ist bereits planungsrechtlich dafür Sorge zu tragen, dass die Logistikhallen mit effektiven Entlüftungsvorrichtungen versehen werden, die verhindern, dass kontaminierte Luft nach außen entsorgt wird und der Windrichtung folgend über den Biofeldern niedergeht. Untersuchungen zu dieser Problematik fehlen gänzlich, sodass eine umfassende Abwägung nicht erfolgen kann. Die Belange der nördlich des Vorhabens wohnenden Menschen werden offensichtlich nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>7. Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzungen zur Reduzierung von „Lichtverschmutzung“. Die Nutzung der Logistikanlagen, die auch während der Nachtzeit erfolgen wird, erfordert umfangreiche Lichtanlagen. Zum Schutz der schwindenden Insekten sind Untersuchungen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auch enthält der Planentwurf keine Festsetzungen zur Beschränkung von Leuchtreklamen. Leuchtreklamen bieten sich bei einer solch großen Fläche direkt neben der Autobahn an und bedürfen daher bereits planerischer Regelungen. Eine Verlagerung dieses Problemkreises in das Baugenehmigungsverfahren würde gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und sachgerechten Planung verstoßen. Es ist offensichtlich, dass diese Problematik wegen der Höhe und Ausdehnung der Logistikhallen schon in diesem Planverfahren gelöst werden muss.</p> <p>8. Grundsätzlich gilt, dass die Böden der Region zu schonen und nur in unbedingt erforderlichen Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen sind, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Zu beachten ist, dass sowohl die Flächen im Bereich „Lange Klinge III“ als auch die Flächen im Bereich „Lange Klinge IV“ hochwertige Ackerböden sind. Der Stellungnahme der GGUMBH vom 14.11.2022 ist zu entnehmen, dass es sich um Böden mit vergleichsweise hoher Qualität (Vorrangflur 1 Bodenpunkte>60) handelt. Diese werden unwiederbringlich zerstört. Dies steht den Grundsatzzielen der Regionalplanung entgegen, wonach Landwirtschaft in allen Teilen der Region Heilbronn-Franken zu fördern und zu gestalten ist, sodass sie langfristig ihre wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, aber auch ökologischen Funktionen wahrnehmen kann.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen sind im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Der Oberboden wird vor Beginn der Arbeiten gemäß gültigen Normen fachgerecht und schadfrei abgeschoben, aufgehaldet und steht, soweit nicht wieder als Grünfläche vor Ort aufgebracht, ggf. für eine landwirtschaftliche Nachnutzung in der näheren Umgebung oder Vergütung anderer Flächen mit geringerer Qualität weiterhin zur Verfügung. Einer unwiederbringlichen Zerstörung des Oberbodenmaterials wird dergestalt entgegen gewirkt.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Schließlich hat die enorme Versiegelung zur Folge, dass die ohnehin knapper werdenden Grundwasservorräte in diesem großflächigen Bereich nicht mehr aufgefüllt werden. Bohrbrunnen, die in Zeiten des Klimawandels an Bedeutung gewinnen, verlieren ihre Zuflüsse. Für die ortsnahe Versorgung sollen aber Bohrbrunnen und Quellen als Reservebrunnen aus Vorsorgegründen grundsätzlich erhalten werden, auch wenn sie wasserwirtschaftlich nicht genutzt werden.</p> <p>Untersuchungen zur Auswirkung des Vorhabens auf die Wasservorräte und das Grundwasser fehlen gänzlich. Dies sind Belange, die in die Abwägung grundsätzlich eingestellt werden müssen.</p> <p>9. Wegen der großen Ausmaße der Logistikhallen und des Hochregallagers ist, was im Rahmen der Vorprüfung des Gewerbegebietes erkannt wurde, von einem Verlust von potentiellen Kaltluftentstehungsflächen auszugehen. Bei sonniger und warmer Hochdruckwetterlage im Sommer mit entsprechender Aufheizung der Stadt herrscht meist Ostwind vor. Das Hochregallager im Osten der Stadt behindert einen ausreichenden Luftaustausch, Entsprechende Untersuchungen wurden bisher nicht vorgenommen. Der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ist im Rahmen der Abwägung in jedem Fall zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Grundwasserneubildung wurde im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz betrachtet. Unter dem geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) soll durch einen zusätzlichen unterirdischen Speicher die Bilanz positiv beeinflusst werden. Aufgrund der undurchlässigen Böden ist ein Beitrag zur Grundwasserneubildung jedoch nur begrenzt möglich.</p> <p>Eine gutachterliche Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse fließen in die Planung und das weitere Verfahren ein.</p>
2.	Privat 2 (Eingang 14.02.2023)	<p>Einspruch / Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans und dessen Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild wird durch diese Ausmaße, insbesondere der geplanten Höhe mit über 40m nachhaltig zerstört! - In Teilen Neuensteins wird der Sonnenaufgang durch das Hochregallager um 2 Stunden verzögert! - Wertvolle Ackerflächen mit 60 bis 80 Bodenpunkten dürfen laut RP Stuttgart nicht dauerhaft versiegelt werden! 	<p>Die Auswirkungen werden im Umweltbericht behandelt</p> <p>Eine temporäre Verschattung auf eine Bebauung jenseits des Gewerbegebiets konnte in der Verschattungsstudie nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Der Oberboden wird vor Beginn der Arbeiten gemäß gültiger Normen fachgerecht und schadfrei abgeschoben, aufgehaldet und steht, soweit</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelungen und Vernichtung eines Grundwasservorkommens in Muschelkalkgebiet in noch nicht erforschter Größe, durch diesen Bebauungsplan, im Schurf 8, 9 und 11 wurden eindeutig Grundwasservorkommen festgestellt! - Die Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers darf nicht in Richtung Hirschbachtal erfolgen, da das Volumen des Rückhaltebeckens bei Emmertshof nicht ausreicht! - Unsere Ansiedlung vor 20 Jahren, mit 3 Gebäuden und Güllegrube, würde durch den enormen Zuwachs von 14ha Niederschlagswasser regelmäßig geflutet, bei einem Starkregen von 200l/qm wären hier zusätzlich 28 000 Kubikmeter aufzufangen, das Gewerbegebiet Waldenburg und die A6 Erweiterung ist noch nicht berücksichtigt! - Jedes Mal bei Starkregen wäre hier eine Umweltkatastrophe wegen der Gülle zu beklagen, die Verantwortung liegt hier bei BM Nicklas und den Gemeinderäten! 	<p>nicht wieder als Grünfläche vor Ort aufgebracht, ggf. für eine landwirtschaftliche Nachnutzung in der näheren Umgebung oder Vergütung anderer Flächen mit geringerer Qualität weiterhin zur Verfügung. Einer unwiederbringlichen Zerstörung des Oberbodenmaterials wird dergestalt entgegengewirkt.</p> <p>Es wird kein Grundwasservorkommen vernichtet. Die Schürfe reichen nicht in das Muschelkalk-Grundwasser, es handelt sich in diesen ausnahmslos um Sicker- und Schichtwässer aus den überlagernden Lockergesteinen (Lehmen), ggf. temporär schwebende Grundwasserhorizonte. Der durch die Bohrungen erkundete Grundwasser-Leiter liegt in den Festgesteinen des Lettenkeuper.</p> <p>Das Oberflächen- und Dachflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Hirschbach abgeleitet. Die abgeleitete Menge entspricht dem heutigen, naturnahen Abfluss und hat keine negativen Auswirkungen auf das RRB Emmertshof.</p> <p>Kenntnisnahme. Auswirkungen von Starkregenereignissen werden geprüft. Die Regenentwässerung ist so zu dimensionieren, dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Dies wird im Wasserrechtsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Siehe oben</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Im Schurf 6, 8, 9 sind Arsen, Blei und Chrom gefunden worden, eine weitreichende Entsorgung von ungeahnter Höhe steht hier im Haus! - Da in tieferen Bodenschichten des Hohen Markstein Schichtwasser, Sickerwasser und Stauwasser vorhanden ist, kann hier gar keine Bebauungsmaßnahme erfolgen, das zeigen die Bohrungen eindeutig! - Die Bebauungslinie liegt laut Skizze 4m über dem Niveau der Autobahn A6, ein Vorhaben dieser Höhe von 40m muss in den Boden gebaut werden, minimum 15m, dann wären 25m noch zu sehen, in der Spitze dann immer noch 10m höher als die BAG-Türme! - Der Autobahnlärm in Richtung Löschenhirschbach, wird bei einer geplanten Höhe der Fassade von 40m vervielfacht und unkontrolliert je nach Wetterlage in unsere Richtung verstärkt und beschleunigt Das werden wir nicht hinnehmen! - Des Weiteren ist der Planentwurf ungültig, da die Gesamthöhe des Hochregallagers von S+P nur 25m aufweist und die restlichen 15m nur leicht gestrichelt bemaßt wurden! Bewusst wurde im 3D-Modell nur der Bürokomplex gezeigt und nicht das Lager! Das ist ein Fehler vom Architekten oder auch so gewollt um die riesigen Ausmaße des Vorhabens zu überdecken! <p>Haselmäuse leben nicht nur in den Feldhecken an der Autobahn, sondern sie holen sich ihre Nahrung von Feldern und bunkern sie dann in den Feldhecken! Die Haselmäuse in der Feldhecke der A6 entlang sind geschütztes Biotop Waldenburg/Neuenstein und werden durch den Schattenwurf kein Sonnenlicht mehr sehen, hier fordern wir Ausgleichsflächen und entlang der Autobahn eine Umsiedlung derselben!</p>	<p>Die Überschreitungen sind geringfügig (Z1.1) und nur in einem Schurf angetroffen wurden (voraussichtlich aus einer vorherigen Auffüllung). Eine Entsorgung ist nicht notwendig, eine Verwertung gem. VwV Boden/LAGA M20 jederzeit möglich. Allgemein ist ein Massenausgleich geplant und Bodenmaterial muss voraussichtlich nicht abgefahren werden.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht verhindern Schichtenwässer grundsätzlich keine Baumaßnahmen. Eine Erschwernis kann gegeben sein.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregung wird nicht aufgenommen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse fließen in die Planung und das weitere Verfahren ein.</p> <p>Relevant sind die Maße, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Objektplanung kann davon zurückbleiben und dient nur der Orientierung.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt, die Maßnahmen und Auswirkungen sind dargestellt. Zudem wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Hecken sind nur im Winter verschattet, in dieser Zeit befinden sich die Haselmäuse im Winterschlaf. Durch ein Monitoring wird das Thema Einfluss von Verschattung auf die Haselmaus kontrolliert.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>- Bei den Feldlerchen waren im alten Gutachten von 2010 mindestens 11 Brutpaare anzutreffen, diese werden danach vernichtet sein, es müssen mindestens 25ha geeignete Ackerflächen mit Lerchenfenstern ausgewiesen werden um die Population zu retten!</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets wurden 2 Brutpaare 2022 nachgewiesen. Hierfür sind 0,3 Hektar Blühstreifen auf einer Fläche von 10 Hektar anzulegen. Der Lebensraumverlust ist gemäß § 44 BNatSchG zwingend auszugleichen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.</p>
3.	<p>Privat 3 (Eingang 17.02.2023)</p>	<p>Zerstörerischer Eingriff in das Landschaftsbild durch die gigantische Höhe von 40m.</p> <p>Fatale Folgen für das unerforschte Wasservorkommen unterhalb der Flächen, Ausbau der Eigenwasserversorgung steht auf BM Nicklas Agenda! Der Grundwasserkörper sowie dessen Speisung wird dadurch zerstört werden! Im Schurf 8, 9 und 11 wurde die Existenz von Grundwasser bestätigt.</p> <p>Dauerhafte und irreversible Versiegelung fruchtbarer Äcker mit 60- 80 Bodenpunkten.</p> <p>Durch das Hochregallager verspätet sich der Sonnenaufgang in Teilen Neuensteins um 2h.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird kein Grundwasservorkommen zerstört. Die Wasservorkommen im Untergrund sind bekannt. Beim „Grundwasser“ in den Schürfen handelt es sich um Schichten- und Sickerwasser, ggf. temporär schwebende GW-Horizonte.</p> <p>Der Oberboden wird vor Beginn der Arbeiten gemäß gültiger Normen fachgerecht und schadfrei abgeschoben, aufgehaldet und steht, soweit nicht wieder als Grünfläche vor Ort aufgebracht, ggf. für eine landwirtschaftliche Nachnutzung in der näheren Umgebung oder Vergütung anderer Flächen mit geringerer Qualität weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Einer unwiederbringlichen Zerstörung des Oberbodenmaterials wird dergestalt entgegengewirkt.</p> <p>Eine temporäre Verschattung auf eine Bebauung jenseits des Gewerbegebiets konnte in der Verschattungsstudie nicht nachgewiesen werden.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die Höhe wird der Lärm der Autobahn in Richtung Löschenhirschbach reflektiert und verstärkt werden. Je nach Wind und Witterung wird die Lautstärke vervielfacht werden.</p> <p>Das Rückhaltebecken beim Emmertshof hat kein ausreichendes Volumen für die aufkommende Wassermenge, Überflutungen im Hirschbachtal wären die Folge. Hinzu käme noch das Wasser der AG-Erweiterung. Bei einem Starkregenereignis ist hier die Rede von mehreren Millionen Litern! Das Abwasser vom Gelände würde dem Hirschbach ungereinigt zugeführt werden. Dies hat immense ökologische Folgen.</p> <p>Um die Feldlerchenpopulation aus dem Gutachten von 2010 zu retten, müssen mindestens 25ha Ackerland mit Lerchenfenstern versehen werden, um dem Verschwinden entgegenzuwirken.</p> <p>Die Bebauung müsste so erfolgen, dass die Gebäude in die Tiefe errichtet werden. Bei 15m unterirdischer Bebauung wäre bei einer Gesamthöhe von 40m das Dach immer noch 10m höher als die Silos der BAG (siehe Entwurf Ohr).</p> <p>Der S+P- Plan ist irreführend sowie nicht verhältnismäßig, denn die Gesamthöhe des Lagers wird eindeutig mit 25m angegeben, die restlichen 15m sind nur undeutlich und fein darüber eingezeichnet. Im CAD-Modell wird nur der Bürokomplex ohne das Hochregallager dargestellt, dies verschleiert die tatsächliche Dimension des Vorhabens!</p> <p>Wir bitten um eine objektive Auseinandersetzung mit dem höchsten Bauvorhaben an der höchsten Stelle der Gemarkung. Dieses Projekt hat bis auf die Gewerbesteuer keinen Vorteil für die Gemeinde Neuenstein. Es werden keine</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurde festgestellt, dass das Thema Reflexionen durch die Gebäude unerheblich ist.</p> <p>Das Oberflächen- und Dachflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Hirschbach abgeleitet. Die abgeleitete Menge entspricht dem heutigen, naturnahen Abfluss und hat daher keine negativen Auswirkungen auf das Rückhaltebecken Emmertshof. Das anfallende Niederschlagswasser wird vorbehandelt.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets wurden 2 Brutpaare 2022 nachgewiesen. Hierfür sind 0,3 Hektar Blühstreifen auf einer Fläche von 10 Hektar anzulegen. Der Lebensraumverlust ist gemäß § 44 BnatSchG zwingend auszugleichen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorschlag wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt den möglichen Rahmen vor. Die Objektplanung kann davon zurückbleiben. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Deshalb sind diese auch relevant für das vorliegende Verfahren. Die Objektplanung dient nur zur Erläuterung und Herleitung.</p> <p>Der Bitte wird selbstverständlich entsprochen. Der Gemeinderat wird die aufgeführten Punkte in die Abwägung einstellen.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>hochwertigen Arbeitsplätze dadurch geschaffen, die Lagerlogistik wird wohl kaum durch analoge Mittel sowie durch Menschen geschehen. Ebenfalls wird durch möglichen Zuzug neuer Arbeitskräfte für die Verwaltung der Wohnungsmarkt nicht weniger kritisch werden. Der Lieferverkehr durch LKW sowie zusätzliche Lichtverschmutzung stellen ebenfalls eine weitere Belastung dar.</p> <p>Bei diesem Projekt muss an kommende Generationen gedacht werden. Diese Generationen dürfen nicht nur z.B. unter dem Aspekt einer durch die Stadt finanzierten Kinderbetreuung durch Gewerbesteuereinnahmen betrachtet werden, sondern die wichtigste Ressource des Menschen, Ackerland zur Nahrungsmittelerzeugung muss für sie erhalten werden. In Anbetracht des Klimawandels sowie dessen Auswirkungen auf die Wasserversorgung sollte gerade in der „Langen Klinge“ die Möglichkeit der regionalen Wasserversorgung ein Thema sein, welches zu einem nachhaltigen Umgang mit der Fläche verpflichtet.</p> <p>Zu guter Letzt: bei Realisierung dieses Projektes läuft Neuenstein Gefahr, in Zukunft nicht mehr spontan als Stadt mit einem beeindruckenden Schloss in Verbindung gebracht zu werden, sondern mit einem Musterbeispiel völlig überdimensionierter, unsensibler und aus der Zeit gefallener architektonischer Gigantomanie</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Vorentwurf vom 10.10.2022 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2024

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- IHK Heilbronn-Franken (Eingang 13.02.2023)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 (Eingang 23.02.2023)
- Bürgermeisteramt Zweiflingen (Eingang 06.02.2023)
- Deutsche Telekom (Eingang 13.02.2023)
- Vodafone (Eingang 13.02.2023)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Zweckverband Wasserversorgung
- Gemeinde Kupferzell
- Stadt Forchtenberg
- Stadt Niederhall
- Stadt Öhringen
- Stadt Waldenburg
- Stadt Künzelsau

Von Seiten der Öffentlichkeit sind Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Neuenstein, den 26.02.2024

Karl Michael Nicklas
Bürgermeister