

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Kirchensall

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Rainle II“

Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Neuensteiner Teilorts Kirchensall. Im Osten schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden, Süden und Westen ist es von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 136/11, 137 und 137/8 sowie teilweise die Flurstücke 131, 138, 139 und 141.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die Stadt Neuenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Im Zuge der fortgeführten Planung wird das Bebauungsplanverfahren „Rainle II“ weiter geführt um den dringenden erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können. Auf das Bebauungsplanverfahren „Bachweg“ im Südosten des Teilorts wird hingegen verzichtet. Die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Süden von Kirchensall (Bebauungsplanverfahrens „Kirchensall Süd“) wird aufgrund des Urteils durch den VHG Baden-Württemberg (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07) ebenfalls nicht weiterverfolgt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt, der Flächennutzungsplan wird angepasst (vgl. Kapitel 3).

Im Teilort Kirchensall sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar. Innerörtliche Potenziale kann die Stadt derzeit nicht durch die Erschließung von brach liegenden Flächen aktivieren. Weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sind derzeit ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen, da die Baulücken in Privateigentum sind und somit ein Zugriff durch die Stadt nicht möglich ist. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Dem gegenüber besteht im Gemeindegebiet der Stadt Neuenstein eine anhaltend hohe Nachfrage an Wohnbauplätzen. Die bisher ausgewiesenen Baugebiete im Gemeindegebiet wurden in den letzten Jahren alle zügig bebaut. Die Stadtverwaltung erreichen fast täglich telefonische Anfragen nach Bauplätzen. Bauwünsche aus der ortsansässigen Bevölkerung müssen negativ beschieden werden, da die Stadt keine Bauplätze mehr im Eigentum hat. Die Vielzahl der Anfragen können nicht aus innerörtlichen Freiflächen, Baulücken oder Leerständen bedient werden. Es ist für die folgenden Jahren mit weiteren stetigen Nachfragen nach Bauplätzen im Gemeindegebiet zu rechnen. Daher werden trotz umfassender Maßnahmen zur Bebauung innerörtlicher Potentiale die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich, um zeitnah absehbare Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die Stadt Neuenstein hat, aufgrund der angeführten Möglichkeiten der Innenentwicklung und des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen, im Frühjahr 2019 eine Flächenpotenzialanalyse erstellen lassen um möglich Flächen ermitteln zu lassen die im Rahmen des § 13b BauGB zu Wohnbauland entwickelt werden könnten. Hierzu wurden neben dem Hauptort Neuenstein sechs Teilorte näher untersucht. Die nicht untersuchten Teilorte haben entweder nicht das städtebauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder sind überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Von 17 untersuchten Flächen wurden zehn Flächen als potenziell geeignet bewertet. Aus den daraufhin geführten Gesprächen mit den EigentümerInnen gingen letztlich drei Flächen hervor, die für eine möglich Wohnbebauung verfolgt werden konnten: Zwei Flächen in Kirchensall und eine in Kleinhirschbach.

Das gegenständliche Verfahren wird auf der Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Davon macht die Stadt Neuenstein vorliegend Gebrauch, da wie oben angeführt der dringend benötigte Wohnraum nicht auf den dafür im Flächennutzungsplan geschaffenen Flächen sowie den innerörtlichen Potenzialflächen geschaffen werden kann, zumindest nicht kurz- und mittelfristig. Bei den plangegegenständlichen Baugebieten nach § 13b BauGB wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf zuvor abgefragt und war vorhanden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach der Digitalen Flurbilanz wird die Fläche als Vorrangflur Stufe 1 eingeordnet. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind im Teilort Kirchensall nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Verfahren nach § 13b BauGB folgt einem unmittelbar vorhandenen Bedarf nach Bauland im Gemeindegebiet der Stadt Neuenstein, der durch die Anfragen von Bauplatzinteressenten belegt ist. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange zu minimieren wird der Eingriff auf den geringstmöglichen Umfang reduziert und darauf geachtet, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen gut zu bewirtschaften sind. Die Entstehung von ungünstig geschnittenen Flächen wird vermieden und das landwirtschaftliche Wegenetz ist nicht nachteilig von der Planung betroffen. Abschließend wird durch ein sog. „Oberbodenmanagement“ versucht, den wertvollen Ackerboden auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen wiederzuverwenden und damit die Bodenqualität zu erhalten bzw. diese an anderer Stelle aufzuwerten.

3. Planerische Vorgaben

Die Stadt Neuenstein wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als Kleinzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne und als Gemeinde im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan im Ortsteil Kirchensall sieht auf 48 Bauplätzen maximal 96 Wohneinheiten vor. Da jedoch nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 72 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,2 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 158 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 45 Einwohnern/ha.

Das Plangebiet liegt außerdem laut „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Aufgrund der Wertigkeit des Standorts soll, wie im vorangegangenen Kapitel 2 der Begründung und im Fachbeitrag „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ aufgezeigt, mittels eines „Oberbodenmanagement“ versucht werden den Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche zu kompensieren.

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Flächen dar. Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt mit ca. 9.650 m² weniger als die nach § 13b BauGB zulässigen 10.000 Quadratmeter (vgl. Planstatistik Kapitel 11). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Südwesten geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 323m üNN am nordöstlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände im Südwesten, wo an der tiefsten Stelle ca. 305m üNN erreicht werden.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Norden, Süden und Westen des Plangebiets befinden sich Feldwege.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Straßen „Birnbäumweg“ und „Schulstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anliegerweg „Salzäckerweg“ im Norden des Plangebiets soll als sekundäre Zufahrt dienen. Die ringförmige Erschließung innerhalb des Gebiets gewährleistet eine komfortable Erschließung, insbesondere für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende fußläufige Erschließungen wurden berücksichtigt und ausgebaut, wie beispielsweise der bestehende unbefestigte Wiesenweg (im zeichnerischen Teil als „Erdweg“ gekennzeichnet) zwischen dem bestehenden Baugebiet „Rainle I“ und „Rainle II“.

Entlang der Haupteerschließungsstraße werden öffentliche Stellplätze angeboten. Aufgrund der Straßenbreiten in der Haupteerschließungsstraße ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Gebäudehöhen sollen analog zum angrenzenden Gebiet „Rainle“ (Bebauungsplan, rechtskräftig 1991) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan legt die Gebäudehöhen für die zulässigen Dachformen Sattel- und Walmdach mit 30 - 45° Dachneigung fest. Diese dürfen, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut, Bergseitig maximal 3,50m und Talseitig maximal 6,00m betragen.

Das Baukonzept umfasst eine Vielzahl von Gebäudetypologien, nimmt also bewusst eine Mischung aus verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen in Kauf. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. über die Spanne der Dachneigung ermöglicht, dass auch zweigeschossige Gebäude mit gering geneigtem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach (mit Unterformen versetztes Satteldach, Walmdach und Zeltdach) und Pultdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Zeltdach erfolgt durch Festsetzung eines „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull. Zudem sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 15° möglich sein, bei deren Realisierung allerdings die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Planeinschrieb um 1 m reduziert ist. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

5.3 Schalltechnische Situation

Diskussion von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des Verkehrslärms werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen in der räumlichen Planung so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der planerischen Abwägung werden damit erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Dabei sind folgende planerische Prinzipien in der nachfolgend angegebenen Rangfolge zu beachten:

1. Trennungsgrundsatz
2. Aktiver Schallschutz (wie beispielsweise Lärmschutzwälle oder -wände)
3. Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster)

Der Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen den maßgeblichen Lärmquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen verlangen. Wie in der Anlage 3 im Anhang zum Gutachten „Stadt Neuenstein, Bebauungsplan „Rainle II“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 11. August 2021“ veranschaulicht, ist es nicht möglich, durch das bloße Abrücken von der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 DIN 18005-1 ohne weitere Maßnahmen einzuhalten. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde somit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.

Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenstern, grundsätzlich vorzuziehen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Lärmschutzwände in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Eine effektiv abschirmende Lärmschutzwand sollte deshalb möglichst nahe an der Straße verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwälle oder Wände) erscheinen für die vorgesehene Bebauung jedoch nicht zweckmäßig, da durch die geplante Erschließungsstraße über die Schulstraße und die dadurch erforderlichen Sichtverhältnisse keine durchgehende Schallschutzbebauung entlang der Schulstraße errichtet werden kann und der Schall aus dem Straßenverkehr somit nicht effektiv abgeschirmt werden kann. Ein Lärmschutzbauwerk scheint zudem nicht sachgerecht, da eine geringe Anzahl an begünstigten Personen (südliche Baureihe) zu erwarten ist und fraglich ist, ob die Gesamtkosten (Investitions- und Nachfolgekosten) eines Lärmschutzbauwerks (insb. zum Schutz der südlichen Baureihe im Plangebiet) im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen.

Der erforderliche Schallschutz für im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftige Räume ist deshalb mit passiven Maßnahmen sicherzustellen (siehe Kapitel 8.2 zum Gutachten „Stadt Neuenstein, Bebauungsplan „Rainle II“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 11. August 2021“).

Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen des Verkehrs aus der südlich gelegenen Schulstraße ausgesetzt. Die Orientierungs- und Grenzwerte werden im Tag- und Nachtzeitraum entlang der Schulstraße überschritten (siehe Anlagen 3 und 4 im Anhang zum Gutachten „Stadt Neuenstein, Bebauungsplan „Rainle II“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 11. August 2021“). Da im Nachtzeitraum strengere schalltechnische Beurteilungswerte gelten, stellt der Nachtzeitraum den maßgeblichen Beurteilungszeitraum dar. Die Lärmpegelbereiche werden deshalb auf Grundlage der Schallimmissionen des Straßenverkehrs im Nachtzeitraum ermittelt. Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2, Ausgabe Juli 2016 (maßgeblicher Außenlärmpegel) sind den ganzzahlig aufgerundeten Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) rechnerisch 13 dB(A) hinzu zu addieren.

In Anlage 5 im Anhang zum Gutachten „Stadt Neuenstein, Bebauungsplan „Rainle II“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 11. August 2021“ sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 flächenhaft bei Berechnung mit freier Schallausbreitung im Plangebiet für die maßgeblich betroffene Geschosshöhe (in einer Höhe von 2,5 m über Grund - entspricht etwa der Höhe des EG) über Grund dargestellt. Die Berechnung erfolgt (auch für die hinteren Baureihen) ohne Schallabschirmung durch vorgelagerte Bebauung, da eine Schallabschirmung (z. B. durch prioritäre Aufsiedlung in der ersten Baureihe) planerisch nicht sichergestellt ist.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Nr. 7 DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Hinweis: In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß DIN 4109 in der Regel bereits von herkömmlichen Außenwandkonstruktionen aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (im vorliegenden Fall insbesondere Wohn- und Schlafräumen) ist der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) in Abhängigkeit des Außenlärmpegels zu bemessen. Neben dieser grundsätzlichen Anforderung zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr in schutzbedürftigen Räumen unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenlärmpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige Frischluftzufuhr verfügen.

Gemäß VDI 2719 soll der Mittelungspegel im Nachtzeitraum in Schlafräumen 30 dB(A) nicht überschreiten. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Außengeräuschpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) bei Räumen, die dem Schlafen dienen, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen entsprechend für alle Schlafräume im Plangebiet – mit in Anlage 4 zum Gutachten „Stadt Neuenstein, Bebauungsplan „Rainle II“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 11. August 2021“ dargestellten nächtlichen Schallimmissionen von über 45 dB(A) – geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m bzw. 0,75m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen, die Teil der Straßen sind, und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

7. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem Spielplatz im angrenzenden Wohngebiet, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

8. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets und der Eingrünung des Gebietes zur bestehenden Nachbarschaft, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

9. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Baugebiet „Rainle“, sowie durch die „Schulstraße“ gesichert. Innerhalb des Baugebietes wird die Wasserleitung in einem Ring verlegt, hierdurch können Stagnation und Verkeimung vermieden werden. Die Stichleitungen für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Norden, beziehungsweise in Richtung Westen werden zwar gelegt, aber noch nicht in Betrieb genommen.
- b) Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt, bis auf die an die Schulstraße angrenzenden Baugrundstücke, im Trennsystem. Das Regenwasser wird über die Regenwasserkanäle zum Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses dient zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers, die gedrosselte Ableitungswassermenge wird in das Gewässer Sall geleitet.
Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Schulstraße angeschlossen. Dieser führt im weiteren Verlauf zur Kläranlage Kirchensall.
Die an die Schulstraße angrenzenden Grundstücke werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schulstraße angeschlossen. Für diese Grundstücke ist zwingend eine Rückhaltung von Regenwasser in einer Retentionszisterne notwendig (siehe Festsetzung 2.5 in den örtlichen Bauvorschriften).

10. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	354 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	241 Ar	68 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	98	28 %
- Erdweg	ca.	8 Ar	2 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	7 Ar	2 %
Anzahl der Bauplätze		48	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		ca. 5 Ar	

11. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 9.650 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt (vgl. Anlagen 1 und 2 der Begründung).

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.05.2020 / 30.08.2021 / 17.11.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

1. Relevanzprüfung zum Artenschutz

Angewandte Landschaftsökologie
Dipl.-Agr. Biol. Claudia Leba-Wührl
Helene-Weber-Weg 4
75428 Illingen

2. Avifaunistische Untersuchung

Umweltplanung Dr. Münzing	Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Neubrunnenstraße 18	Gutachten Ökologie Ornithologie
74223 Flein	Stallupöner Allee 51, 14055 Berlin
	Essigweg 1A, 70565 Stuttgart

3. Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe

Angewandte Landschaftsökologie
Dipl.-Agr. Biol. Claudia Leba-Wührl
Helene-Weber-Weg 4
75428 Illingen

4. Lärmprognose

Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher
Lustnauer 11
72074 Tübingen

5. Baugrunderkundung

Institut für Baustoffprüfung und Umwelttechnik GmbH
Bössingerstraße 23
74243 Langenbrettach

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Kirchensall

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rainle II“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 15.06.2020 – 17.07.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 10.06.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Kupferzell vom 15.06.2020	Seitens der Gemeinde Kupferzell bestehen keine Bedenken gegen die beiden o. g. Verfahren.	Kenntnisnahme.
3. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 16.06.2020	Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 8. Juni 2020 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
4. Gemeinde Zweiflingen vom 16.06.2020	Vielen Dank für die Beteiligung an den beiden o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Zweiflingen bringt weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
5. Netze BW GmbH vom 22.06.2020	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5m x 5,5m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation wurde nordöstlich des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>6. Bodensee Wasserversorgung vom 25.06.2020</p>	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>7. Unitymedia / Vodafone vom 25.06.2020</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
8. Transnet BW GmbH vom 30.06.2020	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rainle" in Neuenstein-Kirchensall betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme und Beachtung.
9. Deutsche Bahn AG vom 02.07.2020	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt.	Kenntnisnahme und Beachtung.
10. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 06.07.2020	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Mit der vorliegenden Planung soll am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kirchensall der Stadt Neuenstein ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 3,53 ha im Verfahren nach § 13b BauGB festgesetzt werden. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Verfahrensvorschrift, die die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am südlichen Rand des Ortsteils Kirchensall allerdings eine ca. 5,3 ha große Wohnbaufläche dargestellt, die nach unserem Kenntnisstand bislang noch nicht bebaut ist. Des Weiteren sind am nordöstlichen Ortsrand sowie in der Ortsmitte ebenfalls einige Baumöglichkeiten in Gemischter Baufläche entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen FNP vorhanden. Ein weitergehender Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht gegeben. Insoweit ist darzulegen aus welchen Gründen die derzeit vorhandenen Flächen nicht verfügbar sind.	Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf. Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf. Hierzu wird sie die für Kirchensall-Süd – bereits 2004 – ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechend aufgeben und auf die § 13b BauGB-Gebiete umverteilen. Durch die Umverteilung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Kirchensall-Süd wird eine Wohnbauflächenbevorratung ausgeschlossen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In der Begründung fällt die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB darzulegende Erforderlichkeit für die vorgelegte Planung zudem recht knapp aus und ist somit nicht ausreichend beachtet und abgearbeitet. Die Anwendung eines Verfahrens nach § 13b BauGB fordert allerdings ebenfalls die Einhaltung der vorgenannten Vorschrift. Es sind daher konkretere und nachvollziehbare Angaben in den Unterlagen zu ergänzen, die die Lage vor Ort näher beschreiben (z.B. Anzahl der Bauinteressenten, vorhandene bzw. verfügbare Baulücken, Umsetzung der letzten Baugebiete einschließlich deren Bebauung etc.).</p> <p>Durch die vorgesehene Festsetzung von insgesamt sieben größeren Baufenstern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze kann grundsätzlich eine hohe Dichte im geplanten WA erreicht werden. Gemäß PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist für ein Kleinzentrum wie Neuenstein eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar festgelegt. Diese wird laut S. 2 der Begründung mit 43 EW/ha knapp nicht erreicht. Unsere Berechnungen bestätigen dies. Bei einer Realisierung der im Bebauungsplanvorentwurf nachrichtlich eingetragenen 47 Grundstücke für Einzel- bzw. Einfamilienhäuser (vgl. S. 2 und 3 der Begründung) würde nach unseren Berechnungen maximal eine Dichte von rund 44 Einwohnern je Hektar erreicht werden. Allerdings haben wir mit einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) für Neuenstein gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes gerechnet (47 Bauplätze * 1,5 WE/Gebäude * 2,2 EW/WE gem. StaLa BW : 3,53 ha Plangebietsgröße = 43,9 EW/ha).</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 2).</p> <p>Mit Fortschreibung des Entwurfs wurde auch die Aufteilung der Bauplätze angepasst. Die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar werden mit dem überarbeiteten Entwurf erfüllt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Daher regen wir dringend an, auch kleinere Grundstücksgrößen vorzusehen. Zudem empfehlen wir, die Festsetzungen zur vorgesehenen Bauweise des Einzelhauses um Doppelhäuser und Hausgruppen zu ergänzen (Denkbar wäre auch, nachvollziehbar darzulegen, dass bereits heute die Bruttowohndichte in Neuenstein insgesamt überschritten wird und folglich eine Unterschreitung im geplanten Gebiet nicht ins Gewicht fällt. In der Regel sind diese Darlegungen jedoch sehr aufwändig. Wir empfehlen daher, die Möglichkeit der Verdichtung zu gewähren (ob sie dann kommt, ist eine andere Frage)). Hierdurch würde zudem auch § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet zur Hälfte in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß PS 3.2.3.3 Absatz 3 Regionalplan liegt.</p> <p>PS 3.2.3.3 Absatz 3 lautet: „In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“</p> <p>Der o.g. Plansatz ist in den Unterlagen ebenfalls zu berücksichtigen und mit nachvollziehbaren Ausführungen abzuarbeiten.</p> <p>Schließlich merken wir kritisch an, dass der Bebauungsplanentwurf im Nord-Westen durch einen vorgesehenen Straßenast nach Westen in Richtung freie Landschaft eine zukünftige Erweiterung des geplanten Gebiets ermöglicht. In Anbetracht des noch darzulegenden Bedarfs für die vorliegende Planung halten wir diese Möglichkeit – zumindest derzeit – für überdenkenswert.</p> <p><u>Wichtige Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht:</u></p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.</p> <p>Aufgrund der o.g. Anmerkungen und Hinweise bestehen aus raumordnerischer Sicht derzeit noch Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>	<p>Mit Fortschreibung des Entwurfs werden nun auch kleinere Bauplätze angeboten. Die Nachfrage von Doppelhäusern und Hausgruppen ist im Gemeindegebiet der Stadt Neuenstein kaum vorhanden. Bei der Festsetzung von weiteren Gebäudetypologien neben dem Einfamilienhaus hätte dies zur Folge, dass mehr Hausanschlüsse bereitgestellt werden müssten die ggf. nie genutzt würden, die Berechnung der Kanalisation wäre demzufolge überdimensioniert und die Instandhaltung der Infrastruktur würde sich deutlich erhöhen, etc. Deshalb wird, entsprechend des vorhandenen Bedarfs aus Sicht der Stadt, an der Festsetzung zu Einzelhäusern festgehalten.</p> <p>Eine Unterschreitung der Bruttowohndichte ist nun nicht mehr gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 2)</p> <p>Kenntnisnahme. Der Straßenast in Nordwesten des Plangebiets dient zunächst zur besseren Erschließung der randlichen Bauplätze als auch der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus ist zumindest eine Option für eine spätere Erweiterung städtebauliche sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei künftigen Fortschreibungen des Flächennutzungsplans.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Anmerkung: Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten der Satzung eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>11. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.07.2020</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Meißner-Formation.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer der Transformatorstation geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung 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>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis i).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.
12. Stadt Öhringen vom 09.07.2020	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an den Bebauungsplanverfahren "Rainle III" und "Bachweg" in Neuenstein-Kirchensall.</p> <p>Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich der Planungen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
13. Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion vom 09.07.2020	<p>In obiger Sache erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme:</p> <p>Durch den Bebauungsplan "Rainle II" sind keine forstfachlichen oder forstrechtlichen Belange betroffen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
14. Stadt Waldenburg vom 10.07.2020	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Rainle II" auf der Gemarkung Neuenstein-Kirchensall.</p> <p>Seitens der Stadt Waldenburg bestehen keine Einwendungen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 10.07.2020	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung sind regionalplanerische Zielfestsetzungen betroffen.</p> <p>Die Ermittlung der Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) wird begrüßt.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Stadt Neuenstein plant derzeit im Ortsteil Kirchensall die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen ("Rainle II" 3,54 ha und "Bachweg" 2,86 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 6,4 ha. Die beiden Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenstein im Teilort Kirchensall noch Wohnbauflächenreserven im Umfang von 5,3 ha darstellt. Diese dargestellten Wohnbauflächen südlich des Teilorts Kirchensall wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens bereits abschließend abgewogen und sind daher einer Wohnbauentwicklung grundsätzlich zugänglich. Zusätzlich sind im Luftbild noch Baulücken ersichtlich. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Ziffer 1.2 zu pauschal und nicht plausibel.</p> <p>Es drängt sich auch die Frage auf, wieso eine Planung in diesem Umfang nicht im Kernort der Stadt Neuenstein nach Plansatz 2.4.1 (Siedlungsbereich) stattfindet, wo eine bessere Infrastruktur vorhanden ist. In den Unterlagen wird damit argumentiert, dass der Bedarf im Kernort nicht gedeckt werden kann. Daran kann jedoch nicht festgemacht werden, wieso zwei Neubaugebiete mit einer summierten Flächengröße von 6,4 ha im Teilort Kirchensall statt im Kernort erforderlich werden.</p> <p>Wir halten daher im Rahmen der Abwägung eine nochmalige kritische Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenbedarf im Teilort Kirchensall für unumgänglich.</p> <p>In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des pauschalen Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor und erwarten den Verzicht auf mindestens eine der beiden Planungen.</p> <p>Das Plangebiet liegt zudem in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der Einstufung der Fläche als Vorrangflur I gem. der digitalen Flurbilanz regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde an.</p>	<p>Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf.</p> <p>Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf.</p> <p>Hierzu wird sie die für Kirchensall-Süd – bereits 2004 – ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechend aufgeben und auf die § 13b BauGB Gebiete umverteilen.</p> <p>Durch die Umverteilung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Kirchensall-Süd wird eine Wohnbauflächenbevorratung ausgeschlossen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf wurden konkretisiert (siehe Kapitel 2).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf wurden konkretisiert (siehe Kapitel 2).</p> <p>Kenntnisnahme. Im Zuge der fortgeführten Planungen wird zwar auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet, eine Entwicklung des Plangebiets „Rainle II“ wird jedoch für dringend erforderlich gehalten, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 2).</p> <p>Kenntnisnahme. Die untere Landwirtschaftsbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe S. 13). Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 2)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Mit der vorliegenden Planung ginge ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Sollte an einem der Bebauungspläne festgehalten werden, halten wir mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächen-Potential haben. Wir regen daher aufgrund der Größe des Plangebiets an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.</p> <p>Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klima-Schutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens, sofern dieses fortgesetzt werden sollte.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Von einer Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen, jedoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Hinweis c).</p> <p>Beachtung.</p>
<p>16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.07.2020</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Siehe Anlage</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, 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 Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen, angrenzenden Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung, bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben.</p>	
<p>17. Landratsamt Hohenlohekreis vom 15.07.2020</p>	<p>Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Nach den Darstellungen in Ziffer 1.2 der Begründung wird die Erforderlichkeit der Planung insbesondere damit begründet, dass die Stadt Neuenstein den Bedarf an Wohnbauflächen für die kommenden Jahre nicht decken kann. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die aktuelle 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene. Hier wurde 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zielzeitraum bis 2030 ein Wohnbauflächenbedarf für Neuenstein von 14 ha gesehen. In der Planung waren jedoch keine entsprechenden Ausweisungen vorgesehen. Wir gehen deshalb davon aus, dass die erforderlichen Flächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im weiteren Verfahren dieser Fortschreibung aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit dem Teilort Kirchensall ist auch darzustellen, ob die in der 2. Fortschreibung am 24.03.2004 genehmigte Wohnbaufläche „Kirchensall – Süd“ im Umfang von 4,9 ha beibehalten werden soll. Sollte dies der Fall sein, dann wäre diese Fläche zum einen im Wohnbauflächenpotential der 7. Fortschreibung aufzunehmen, würde dann aber zum anderen eine Begründung der aktuellen Planungen für die Erforderlichkeit insbesondere für den Teilort Kirchensall erschweren.</p>	<p>Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf.</p> <p>Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf.</p> <p>Hierzu wird sie die für Kirchensall-Süd – bereits 2004 – ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechend aufgeben und auf die § 13b BauGB Gebiete umverteilen.</p> <p>Durch die Umverteilung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Kirchensall-Süd wird eine Wohnbauflächenbevorratung ausgeschlossen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Verfahren nach § 13b BauGB In Ziffer 1.9 der Begründung ist angegeben, dass die Baufläche ca. 247 Ar beträgt. Dies würde bei einer GRZ von 0,4 bedeuten, dass die nach § 13b BauGB zulässige Grundfläche von weniger als 10000m² gerade noch unterschritten ist. Es ist deshalb hier erforderlich, die Baufläche genau anzugeben, damit zweifelsfrei festgestellt werden kann, ob die verfahrensrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p> <p>3. Landwirtschaft Auf die Belange der Landwirtschaft wird in den Unterlagen nicht eingegangen. Nach der Digitalen Flurbilanz ist die Fläche als Vorrangflur Stufe I eingeordnet. Es handelt sich um außerordentlich wertvolle Ackerflächen mit höchster Bonitätsstufe, die für die örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe als Betriebsflächen äußerst wichtig sind. Das Plangebiet wird derzeit zu einem Großteil als Ackerfläche bewirtschaftet. Ein sehr kleiner Teil der überplanten Flächen sind Wegflächen. Landwirtschaftliche Belange sind daher ganz erheblich betroffen. Die Ausweisung von zwei Wohnbaugebieten („Rainle II“ und „Bachweg“) in Kirchensall mit einer Gesamtfläche von über 6,4 ha, die ausschließlich mit Einzelhäusern (insgesamt 87 Bauplätze) überplant sind, führt zu einem Missverhältnis im Hinblick auf das Schutzgut Fläche. Wir erwarten, in die Unterlagen aufzunehmen, inwieweit nicht primär innerörtliche Flächenreserven genutzt werden können und ob eine flächensparende Bebauung z.B. mit Mehrfamilienwohnhäusern und kleineren Wohneinheiten nicht geeignet ist, eine bedarfsgerechte Deckung des Wohnraumbedarfes mit geringerem Flächenbedarf zu bedienen.</p> <p>4. Immissionsschutz In den Unterlagen sind keine Aussagen zum Immissionsschutz enthalten. Wir weisen auf folgende Sachverhalte hin:</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planstatistik wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen in der Begründung zu den Belangen der Landwirtschaft als auch innerörtliche Flächenreserven wurden konkretisiert (siehe Kapitel 2). Im Zuge der fortgeführten Planungen wird zwar auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet, eine Entwicklung des Plangebiets „Rainle II“ wird jedoch für dringend erforderlich gehalten, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Lärm Gewerbe bzw. landwirtschaftliche Betriebe:</u></p> <p>Mit der Ausweisung des Plangebiets als WA rücken Immissionsorte mit höherem Schutzanspruch näher an den Obstbaubetrieb Gayer (ca. 220 m) heran.</p> <p>Deshalb ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen (ggf. auch durch eine Lärmprognose), ob durch diesen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb negative Auswirkungen auf das Plangebiet hinsichtlich einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten sind und ob ggf. im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p><u>Verkehrslärmemissionen:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt weder an einer Kreisstraße noch an einer Landesstraße, weshalb die Verkehrszahlen auf der Schulstraße vergleichsweise gering sind. Da die Baufenster jedoch fast ohne Abstand zur Schulstraße geplant sind, können auch geringe Verkehrszahlen zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 führen.</p> <p>Deshalb sollte anhand aktueller Verkehrszahlen inkl. Hochrechnung auf das Prognosejahr ermittelt werden (überschlägige Berechnung oder Lärmprognose), inwieweit eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt und welche Lärmpegelbereiche daraus resultieren. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Grundsätzlich ist immer die Umsetzung von aktiven Maßnahmen zu prüfen.</p> <p>Anderenfalls ist zu begründen weshalb aktive Schallschutzmaßnahmen keine Berücksichtigung finden und welche passiven Maßnahmen ergriffen werden sollen.</p> <p>5. Naturschutz</p> <p>Zum artenschutzfachlichen Beitrag fand bisher keine Vorabstimmung statt. Wir gehen davon aus, dass der Beitrag die im Offenland brütenden Vogelarten umfasst.</p> <p>6. Baurecht</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht gehen wir davon aus, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen oder die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Planentwurf noch dargestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Die Schallimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs sind bereits durch näher gelegene Wohnnutzungen in Neuenstein-Mainhardtsall beschränkt, sodass der Betrieb bereits heute auf bestehende Wohnnutzungen Rücksicht nehmen muss (siehe Anlage 3 der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für die Baufenster entlang der Schulstraße überschritten werden und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen wurden im Text- und Planteil aufgenommen.</p> <p>Eine avifaunistische Untersuchung wurde erstellt. Im Offenland brütende Vogelarten wurden darin untersucht (siehe Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen und maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden anhand der Straßenplanung zur Auslegung festgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>In der Planlegende ist bei den Wasserflächen als Rechtsgrundlage § 5 Abs. 2 BauGB angegeben. Diese gilt für Flächennutzungsplanungen und ist deshalb zu streichen. Die Signatur für die Entwässerungsmulde sollte zwischen der Darstellung in der Legende (schwarz) und im Plan (rot) noch angeglichen werden.</p> <p>Aufgrund der Topographie des Plangebietes empfehlen wir, auch Aufschüttungen und Abgrabungen im Plan zu regeln. Ferner sollte auch eine max. Höhe von Stützmauern in Ziffer 2.2 des Textteils eingefügt werden.</p> <p>7. Bodenschutz</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sind in der Planung bisher nicht hinreichend berücksichtigt. Daher wird angeregt, im Textteil folgende Hinweise zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>8. Wasserwirtschaft</p> <p>Die Belange des Grundwasserschutzes sind im Vorentwurf des Textteils unter Hinweise, Punkt b, ausreichend berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen, ein Baugrundgutachten für das Plangebiet einzuholen. Dies dient vor allem auch der Planungssicherheit der Bauinteressenten u.a. hinsichtlich UG-Ausbildung. Sollte ein Baugrundgutachten erstellt werden, wird um elektronische Übermittlung (PDF-Datei) des Baugrundgutachtens gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Legende wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Auslegung wurden die zulässigen Höhen zu Stützmauern auf Grundlage der Straßenplanung in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen ermittelt und festgesetzt. Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden nicht festgesetzt, da diese aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets nicht pauschal festgesetzt werden können.</p> <p>Die Hinweise sind bereits als Festsetzungen enthalten (siehe 1.8 b und c).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen (siehe Anlage 4 der Begründung).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bei der Abwasserbeseitigung ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers anzustreben. Dabei ist Regenwasser vorzugsweise örtlich zu versickern, anstelle der Sammlung und gedrosselten Ableitung in ein oberirdisches Gewässer. Es wird daher empfohlen, im Rahmen einer entwässerungstechnischen Erschließungsplanung die Möglichkeiten der dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu untersuchen. Die Ergebnisse sind darzustellen und zu erläutern.</p> <p>Grundsätzlich bedarf eine öffentliche Kanalisation im Trennsystem mit einer (über ein Regenrückhaltebecken gedrosselten) zentralen Einleitung in den Vorfluter einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Erschließung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Eine grundstücksbezogene dezentrale Niederschlagswasserversickerung wäre erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen nach §§ 2 und 3 NwVO vorliegen (fachgerechte schadlose Beseitigung).</p> <p>In der GEP Kirchensall wurde das Plangebiet bislang nicht berücksichtigt. Es wird daher die Fortschreibung der GEP Kirchensall erforderlich. Insbesondere sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Regenwasserbehandlung zu untersuchen. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Zuge der Behandlung des Regenwassers zur Einhaltung der Regeln der Technik sind aufzuzeigen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Details zur Entwässerungskonzeption, einschließlich der Ableitung des gesammelten Außengebietswassers über die geplante Entwässerungsmulde am westlichen Gebietsrand, in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren abzuhandeln sind. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verstärkt oder verändert werden.</p> <p>9. Weitere Stellen</p> <p>Am Verfahren wurde ferner das Flurbereinigungsamt, das Gesundheitsamt, das Straßenverkehrsamt, das Straßenbauamt sowie der Denkmalschutz und der Bereich Altlasten beteiligt. Belange aus diesen Bereichen sind entweder nicht berührt oder berücksichtigt. Der NVH und die AWH wurden ebenfalls beteiligt, eine Äußerung liegt jedoch nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die im Rahmen der Baugrunderkundung angetroffenen Schichten weisen stark differierende Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Diese reichen von $k_f \leq 10^{-5}$ bis $k_f \leq 10^{-10}$. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu klären, ob eine Versickerung sinnvoll möglich ist.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird ein Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Hohenlohekreis eingereicht.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung werden die Auswirkungen hinsichtlich Hydraulik und Schmutzfracht im Rahmen des Wasserrechtsantrags eingearbeitet.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird ein Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Hohenlohekreis eingereicht. Durch die randlich verlaufende Entwässerungsmulde und die Rückhaltung im Regenrückhaltebecken ist eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Landkreis: Hohenlohekreis
 Stadt: Neuenstein
 Gemarkung: Kirchensall

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rainle II“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.06.2020 – 17.07.2020
 und Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.08.2020 – 04.09.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Privatperson 1 vom 28.06.2020	In letzter Zeit liest man des Öfteren über die Planung von zwei zusätzlichen Neubaugebiete in Kirchensall. Vor vielen Jahren wurde ein Neubaugebiet auf Flurstück 299/3 geplant. Hierfür wurde auch schon die Fläche von der Stadt Neuenstein erworben. Warum dieses Neubaugebiet nicht umgesetzt?	Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf. Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006, der u.a. auch Flurstück 299/3 überplante, wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf.
Privatperson 2 vom 13.07.2020	Ich bitte bei der Aufstellung der Bebauungspläne, „Rainle II und Bachweg“ in Kirchensall zu berücksichtigen, daß mein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv bewirtschaftet wird sowie Schweinehaltung vorhanden ist. Außerdem möchte ich bemerken, daß 87 weitere Bauplätze in Kirchensall zuviel sind.	Die Wohnbebauung des Plangebiets „Rainle II“ rückt nicht näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran, als die vorhandene Wohnbebauung. Der landwirtschaftliche Betrieb hat einen Abstand von ca. 450m zur geplanten Wohnbebauung. Die Mindestabstände werden nach Nr. 5.4.7.1 TA Luft und Richtlinie VDI 3471 eingehalten, weshalb der Vorsorgeabstand nach GIRL eingehalten wird und keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Im Zuge der fortgeführten Planungen wird zwar auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet, eine Entwicklung des Plangebiets „Rainle II“ wird jedoch für dringend erforderlich gehalten, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten.
Privatperson 3 vom 17.04.2020	Mit Interesse haben wir den Bebauungsplan Rainle II zur Kenntnis genommen. Es ist uns aufgefallen, dass der Grünweg, der bisher die westliche Grenze des bestehenden Bebauungsplanes Rainle I markiert hat, im geplanten Bebauungsplan Rainle II überplant werden soll. Das Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch ist für den Außenbereich zugelassen. Da der Grünweg bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Rainle I war und somit zum Innenbereich gehört, darf er im Zuge des §13b Verfahren nicht überplant werden. Der jetzige Grünweg kann nicht Bestandteil vom Bebauungsplan Rainle II sein und muss erhalten werden.	Die Stadt entschieden, mit Fortschreibung des Entwurfs den Grünweg wieder als solchen festzusetzen und hat die Wohnbaufläche in diesem Bereich wieder zurückgenommen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und sind von den angrenzenden Anwohnern zu beachten.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Grünweg ist seit über 20 Jahren eine wichtige Achse zu den Feldwegen und zum oberen und unteren Teil von Rainle I. Täglich wird der Weg von vielen Anwohnern genutzt. Des Weiteren möchten wir anmerken, dass die unteren Grundstücke, die sich entlang des Weges befinden, über den Grünweg an die Wasserentsorgung angeschlossen sind. Daher halten wir es auch für problematisch, dass die Kanalanbindung im unteren Bereich in Zukunft über privaten Grund geführt werden sollen.</p> <p>Neben diesem Punkt möchten wir noch unser Missfallen über die geplanten zulässigen Dachformen ausdrücken. Durch die vielfältigen Möglichkeiten erwarten wir ein wildes Ortsbild, das zum bestehenden Ortsbild in keiner Weise passt. Wir wünschen uns eine Festlegung auf Dachformen ohne Flachdach, also mit Ziegeldächern in verschiedenen Variationen. Damit wären vielfältige Gestaltungsformen möglich und alles würde sich harmonisch in die bestehenden Strukturen einfügen. Es ist nach unserer Meinung nicht notwendig den derzeitigen Trend, in den kleinen Strukturen, wie es Kirchensall bietet, nachzugeben.</p> <p>Wir haben auch das Bedenken, ob zwei Baugebiete wie Bachweg und Rainle II, mit einer Vielzahl von Bauplätzen, zu einen Ortsteil wie Kirchensall, passen. Wir bitten Sie daher den Regionalverband am Verfahren zu beteiligen und zu prüfen, ob ein solches Wachstum, für einen kleinen Ort wie Kirchensall sinnvoll und zulässig ist.</p> <p>Wir bitten um sachliche und wohlwollende Prüfung unserer Einwände und Überführung in den geplanten Bebauungsplan Rainle II.</p>	<p>Im Zuge der Fortschreibung wurde der Grünweg aus dem bestehenden Bebauungsplan wieder übernommen, wenngleich dieser auch entbehrlich gewesen wäre, da dieser nicht mehr primär für die Landwirtschaft benötigt wird. Die bestehende Abwasserleitung verbleibt somit auf öffentlicher Fläche.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Fortschreibung des Entwurfs hat die Stadt entschieden, die Dachform Flachdach auszuschließen. Somit sind die Dachformen Satteldach mit Unterformen (SD) und Pultdach (PD) zulässig.</p> <p>Im Zuge der fortgeführten Planungen wird zwar auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet, eine Entwicklung des Plangebiets „Rainle II“ wird jedoch für dringend erforderlich gehalten, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten. Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde beteiligt (siehe Stellungnahme 15 der Träger öffentlicher Belange).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
Privatperson 4 LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis vom 17.07.2020	<p>Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den beiden Bebauungsplänen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Anwendbarkeit von § 13b BauGB</p> <p>Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs.1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Es liegt eindeutig ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang vor. Nachdem sich beide Baugebiete ausschließlich auf den Kernort von Kirchensall mit lediglich um die 500 Einwohner beschränken, sehen wir auch einen engen räumlichen Zusammenhang. Die beiden Bebauungspläne müssen nicht zwingend direkt nebeneinander liegen. Da die zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m² bei Addierung beider Bebauungspläne deutlich überschritten wird, sehen wir das § 13b- Verfahren für beide Bebauungspläne zusammen als nicht anwendbar an.</p> <p>2. Bedarf</p> <p>In Kirchensall mit lediglich um die 500 Einwohnern im Kernort sollen zeitgleich zwei Baugebiete mit insgesamt 6,4 Hektar Fläche für zusammen 275 neue Einwohner ausgewiesen werden. Gleichzeitig ist weiterhin die 5 Hektar große Baufläche „Kirchensall-Süd“ zusätzlich zum innerörtlichen Entwicklungspotential von Kirchensall vorhanden. Über 11! Hektar Baufläche für einen solch kleinen und nicht zentralen Ort sind doch völlig unverhältnismäßig.</p> <p>Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs konkrete Angaben zum Bedarf notwendig, insbesondere nachdem beide Gebiete nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind.</p> <p>Wir erwarten Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017. Dabei sind alle Wohnbauflächenreserven in der Gesamtgemeinde Neuenstein einschließlich dem innerörtlichen Entwicklungspotential sowie weitere laufende § 13b-Verfahren mit zu berücksichtigen. So ist z.B. in Neuenstein nördlich von „Riedweg II“ noch eine ca. 4,5 bis 5 Hektar große Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, in Untereppach läuft ein § 13b-Verfahren für insgesamt 1,5 Hektar Fläche und in Kleinhirschbach ist ein weiteres § 13b Baugebiet vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge der fortgeführten Planungen wird zwar auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet, eine Entwicklung des Plangebiets „Rainle II“ wird jedoch für dringend erforderlich gehalten, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf. Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf.</p> <p>Das gegenständliche Verfahren wird auf der Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren wurde durch den Gesetzgeber zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Davon macht die Stadt Neuenstein vorliegend Gebrauch, da die Stadt den dringend benötigten Wohnraum nicht auf den dafür im Flächennutzungsplan geschaffenen Flächen schaffen kann, zumindest nicht kurz- und mittelfristig. Gleiches gilt für innerörtliche Flächen, die im Privateigentum liegen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf wurden konkretisiert (siehe Kapitel 1.2).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Gem. den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes betrug die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Neuenstein am 31.12.19 nach der Hauptvariante 6.533 Einwohner. Bis zum 31.12.2030 wird ein Einwohnerzuwachs von 153 Einwohnern prognostiziert. Der fiktive Einwohnerzuwachs vom 31.12.2019 bis zum 31.12.2030 beträgt insgesamt 216 Einwohner (6.533 x 0,3 % x 11 Jahre), so dass bis zum 31.12.2030 Wohnbauflächen für 369 Einwohner erforderlich werden. Bei einer Einwohnerdichte von 45 Einwohnern pro Hektar (gem. dem Regionalplan) ergibt sich für die Gesamtgemeinde bis zum 31.12.2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 8,2 Hektar.</p> <p>Wir fordern eine drastische Reduzierung der in Kirchensall vorgesehenen Bauflächen.</p> <p>Bei einem Festhalten an der Wohnbaufläche „Kirchensall-Süd“ können wir in Kirchensall keinerlei Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen erkennen. Stattdessen sollte „Kirchensall-Süd“ noch verkleinert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Weiterverfolgung des Gebiets die aktuelle Rechtslage zu beachten ist z.B. zum Artenschutz, zum Biotopschutz usw.. So ist der Heckenzug am nordöstlichen Gebietsrand zwischenzeitlich als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst.</p> <p>Bei einem Verzicht auf „Kirchensall Süd“ die Wohnbaufläche konsequent aus dem genehmigten Flächennutzungsplan herausnehmen sowie mindestens eines der beiden aktuell in Kirchensall geplanten Wohngebiete streichen. Da die Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Bachweg“ im Westen ein geschütztes Heckenbiotop tangiert, in eine Böschung mit Heckenstrukturen auf Flst.283 sowie in eine Baumreihe im Bereich des Wegflurstücks 284 eingreift und das Wohngebiet im Norden eine Fläche mit Bäumen und Heckenstrukturen weiter umbaut, sollte auf das Gebiet „Bachweg“ verzichtet werden.</p> <p>Bei einer Weiterverfolgung von „Rainle II“ sollte schon wegen der Größe des Gebiets ein reguläres Bebauungsplanverfahren angestrebt werden.</p> <p>3. Biotopschutz</p> <p>Direkt westlich angrenzend an das Gebiet „Bachweg“ befindet sich ein gesetzlich geschütztes Heckenbiotop (Feldhecke am südlichen Ortsrand von Kirchensall). Soweit erkennbar ragt das Heckenbiotop in das Verkehrsgrün der Erschließungsstraße hinein. Wir erwarten eine Überprüfung und Darstellung des Biotops im Plan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein gibt das § 13b BauGB Verfahren „Bachweg“ (2,86 ha) in Neuenstein-Kirchensall auf.</p> <p>Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan „Kirchensall Süd“ vom 19.06.2006 wurde 2009 durch den VGH BW für unwirksam erklärt (siehe Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07). Die Stadt Neuenstein gibt diese Planung nun auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf. Einwendungen zum Bebauungsplan „Bachweg“ sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahren. Im Zuge der fortgeführten Planungen wird auf das Plangebiet „Bachweg“ verzichtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die überbaubare Fläche des Plangebiets liegt innerhalb der gesetzlichen Vorgaben des § 13b BauGB.</p> <p>Einwendungen zum Bebauungsplan „Bachweg“ sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>4. Artenschutz Wir erwarten eine Untersuchung auf Vögel in einem ausreichend großen Gebiet, da insbesondere Offenlandbrüter mit großen Revieransprüchen betroffen sein können. Im Gebiet „Bachweg“ betroffene randliche Bäume auf Höhlen untersuchen sowie im Westen beidseitig entlang des bisherigen Feldweges mit gehölzbestandenen Böschungen und offenen Bereichen nach Zauneidechsen suchen.</p> <p>5. Konkrete Planung -Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs flächenschonende Bauweisen vorsehen. Bisher sind ausschließlich besonders flächenintensive Einfamilienhäuser geplant. Auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. -Wir gehen davon aus, dass die Pflanzlisten noch beigefügt werden. -Zeitangaben zur Umsetzung der Pflanzgebote nennen.</p> <p>-Wir bezweifeln ob die Flächen für Regenrückhaltungen ausreichen. Diese außerdem naturnah gestalten einschließlich Umpflanzung mit standortgerechten Gehölzen wie z.B. Weiden. -Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit Schottergärten ausschließen. Die nicht überbauten Grundstücks-, Gartenflächen gärtnerisch begrünen. -Zum Schutz des Grund- und Regenwassers vor Schadstoffeintrag unbeschichtete Metalldächer ausdrücklich ausschließen -Neben Außenbeleuchtung auch insektenfreundliche Straßenbeleuchtung festsetzen. -Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf den Dächern nicht nur empfehlen sondern verbindlich festsetzen. -Bei einem Oberbodenmanagement den Oberbodenabtrag auf die versiegelbaren Flächen beschränken, da sonst zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen.</p>	<p>Im Mai und Juni 2020 wurde eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass zwei Brutreviere der Feldleche durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt. Einwendungen zum Bebauungsplan „Bachweg“ sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Bedarf an Einfamilienhäusern im Teilort Kirchensall gegeben. Die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau im ländlich geprägten Teilort Kirchensall ist dagegen nicht zielführend, dieser wird im Kernort verfolgt.</p> <p>Eine Pflanzliste wurde zur Auslegung ergänzt (siehe Festsetzung 1.9). Eine Zeitangabe wird nicht festgelegt, eine Rechtsgrundlage sieht das BauGB hierfür nicht vor. Das Anlegen der Außenanlagen obliegt den Bauherren.</p> <p>Welche Dimensionierung zur Regenrückhaltung benötigt wird, wird im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt. Eine Umpflanzung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Auf die aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzgesetzes zum Verbot von Stein-/Schottergarten wird verwiesen (siehe Hinweis h), von einer zusätzlichen Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften wird deshalb abgesehen.</p> <p>Wurde als Festsetzung aufgenommen (siehe Festsetzung 1.8 g).</p> <p>Die Festsetzung 1.8 d) bezieht sich auch auf die Straßenbeleuchtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen, jedoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Hinweis c).</p> <p>Die Festsetzung 1.8 c) bezieht sich auf den Oberbodenabtrag.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>-Im Gebiet „Bachweg“ vorhandene Heckenstrukturen auf der Wegböschung von Flst. 283 soweit möglich über eine Pflanzbindung sichern.</p> <p>Soweit erkennbar ragt im Norden an der Grenze zu Flst. 279/1 ein schmaler Streifen mit Bäumen/Gehölzen in das Baugebiet hinein. Diesen ebenfalls nach Möglichkeit sichern.</p> <p>6. Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Wir erwarten hierzu noch nähere Ausführungen.</p> <p>Zu den Umweltbelangen zählen u.a. der Bodenschutz und der Naturhaushalt. Zusammen mit den Verkehrsflächen und den gem. LBO zulässigen Überschreitungen der überbaubaren Flächen können Tausende Quadratmeter versiegelt werden. Dies bedeutet eine massiven Betroffenheit insbesondere der Belange des Bodenschutzes und des Naturhaushaltes. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematik und trägt zur Aufheizung bei.</p> <p>Wir erwarten, dass neben einer Bilanzierung zur Stärkung des Naturhaushalts und angesichts des dramatischen Rückgangs der Biodiversität (siehe Insektensterben) und des Klimawandels auch angemessene externe Maßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Mit Maßnahmen ausschließlich im Baugebiet können die Beeinträchtigungen schon wegen der hierzu nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht aufgefangen werden.</p>	<p>Einwendungen zum Bebauungsplan „Bachweg“ sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Ein Fachbeitrag zu den betroffenen Umweltbelangen und naturschutzrechtlichen Eingriffen wurde erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung).</p>
<p>Privatperson 5 vom 07.08.2020</p>	<p>■■■■■■ ist Pensionär und ist beim DRK - Hausnotruf tätig. Bei einem seiner Einsätze in der Nacht musste er länger nach dem entsprechenden Haus suchen, da die Hausnummer nicht lesbar war. Eine beleuchtete Hausnummer ist natürlich für alle Rettungskräfte sinnvoll.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt überlässt es den zukünftigen Eigentümern, ob diese an ihrem Haus eine beleuchtete Hausnummer anbringen möchten. Eine entsprechende Festsetzung über den Bebauungsplan ist ohnehin nicht möglich, die Rechtsgrundlage für das Anbringen von Hausnummern ist § 126 im Baugesetzbuch.</p>