

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Grünbühl

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Stegrain“

Begründung mit Nachtrag

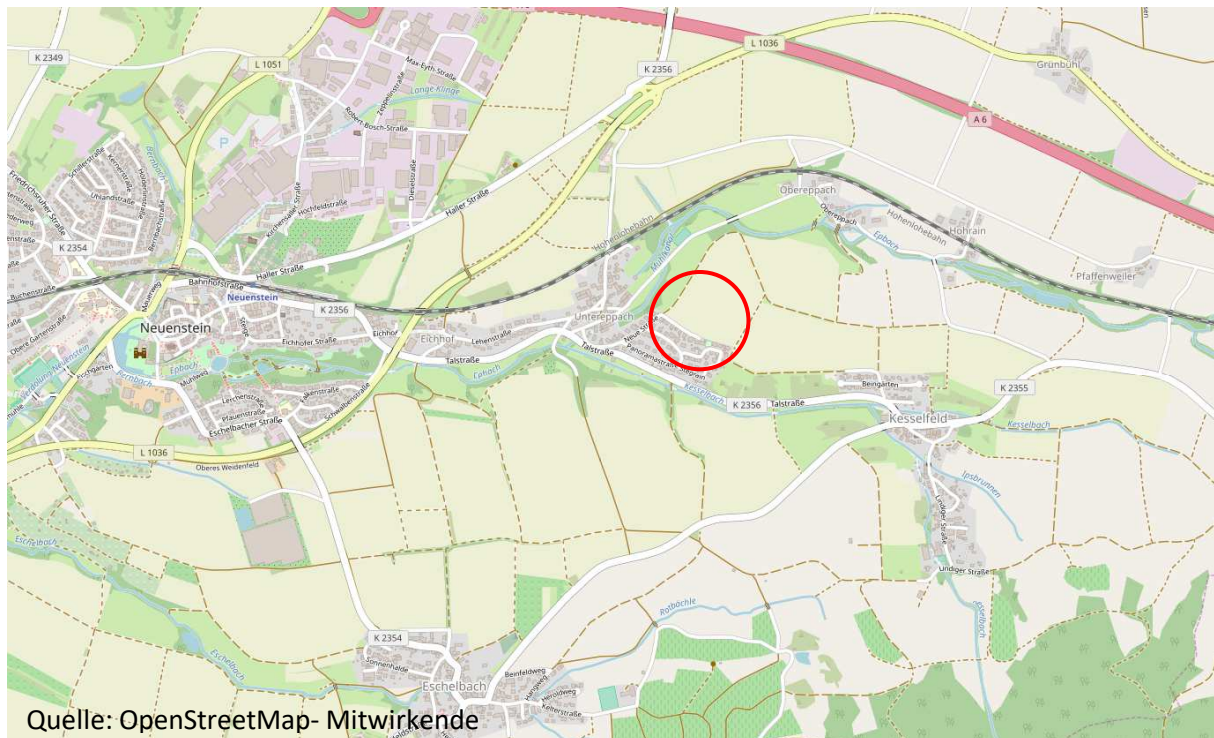
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Neuensteiner Teilorts Untereppach. Im Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist es von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und im Westen grenzt eine Wiesenfläche, die das Plangebiet vom Eppach trennt, an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/1, 66 (Feldweg, teilweise) und 68 (teilweise) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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 Stadt Neuenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Laut der Vorausschätzung des statistischen Landesamts werden für Neuenstein insgesamt über 150 neue Bewohner prognostiziert. Da der Hauptort Neuenstein diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau in den Teilorten geschaffen werden müssen, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Untereppach dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt.

Im Teilort Untereppach sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Vorhandene Baulücken sind in Privateigentum und somit ein Zugriff durch die Stadt nicht möglich. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurzfristigen Bedarfsdeckung leisten, da diese in ihrem Eigentum ist.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. 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 in Untereppach nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

3. Planerische Vorgaben

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 weniger als 10.000 Quadratmeter. 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 zum bebauten Bereich im Südwesten, wo ca. 310m üNN erreicht werden. Die Zufahrt zum Gebiet über die im Süden des Plangebiets verlaufende „Neue Straße“ steigt von Westen mit ca. 310m üNN auf ca. 318m üNN im Osten.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Feldweg, der als Wiesenweg fungiert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende „Neue Straße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Durch eine Verlängerung der bestehenden „Neue Straße“ wird eine komfortable Erschließung gewährleistet, insbesondere für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Die Anliegerwege werden als gemischtgenutzte Verkehrsfläche ausgebaut, da dort nur die Zufahrt zu vier Flurstücken jeweils gewährleistet werden muss.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende fußläufige Erschließungen wurden berücksichtigt und ausgebaut, z.B. zum südlich gelegenen Spielplatz. Die Verlängerung der „Neue Straße“ wird von einem einseitigen Gehweg begleitet, wo östliche ein Übergang in die freie Landschaft angeboten wird.

Entlang der Erschließungsstraße werden öffentliche Stellplätze schwerpunktmäßig im Bereich der bestehenden und der geplanten Wendeplatte 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.

Das Baukonzept umfasst eine Vielzahl von Gebäudetypologien, nimmt also bewusst eine Mischung aus verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen in Kauf. Da insbesondere eine in energetischer Hinsicht zukunftsfähige Bebauung möglich sein soll, werden kubische Bauformen mit flachem Dach zugelassen, da diese hierfür die besten Voraussetzungen bieten. 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 flachem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach (mit Unterformen versetztes Satteldach, Walmdach und Zeltdach), Pultdach und Flachdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach, versetztem 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 1m reduziert ist. Analog wird bei Flachdächern verfahren, hier ist die Gebäudehöhe jedoch um 2m reduziert. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen 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.

Insgesamt sind auf 22 Bauplätzen maximal 44 Wohneinheiten umsetzbar. 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. 33 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 69 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 46 Einwohnern/ha.

Die Gebäudehöhen sollen analog zu den angrenzenden Gebieten „Panoramastraße Nord“ (Bebauungsplan, rechtskräftig 1979) und „Platzäcker“ (Bebauungsplan, rechtskräftig 1991) festgesetzt werden. Dort sind 1,5- bis 2-geschossige Gebäude zulässig mit Traufhöhen von max. 3,5m bis 6m bergseitig und 6m bis 7,5m talseitig zulässig. Der Bebauungsplan legt die Gebäudehöhen durch die Höhe baulicher Anlagen fest.

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 20° – 40° zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° – 15° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5° 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 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 verkehrsfährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

7. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem südlich angrenzenden Spielplatz (Flst. 47/8), der damit innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt. Dieser ist an das Gehwege-System des Plangebiets angeschlossen.

8. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird durch einen Feldweg zum Außenbereich abgegrenzt, der zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche und Pflege der Entwässerungsmulde dient. Um Plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten, wird entlang des nördlichen Gebietsrands eine Kombination aus Entwässerungsmulde und Wall festgesetzt und entlang des östlichen Gebietsrands ein Wall. Die Entwässerungsmulde wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Wall wird auf den privaten Grundstücken errichtet. Das sich in der Mulde ansammelnde Oberflächenwasser wird in den Epbach abgeleitet.

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie 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. Maßnahmen zum Schutz vor urbanen Sturzfluten / Starkregenrisikomanagement

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es in Gebieten in denen nur sehr kleine oder keine Gewässer vorhanden sind zu Überschwemmungen innerhalb bebauter Flächen kommen kann. Auch davon betroffen sind Ableitungen aus Außengebieten welche auf besiedelte Gebiete treffen. Aber auch innerhalb von Siedlungsgebieten kommt es zu Sturzfluten über befestigte Flächen deren Gefährdungspotential für die Bebauung von hoher Bedeutung ist. Hierzu ist es notwendig zu untersuchen und zu berücksichtigen welche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden können um Schäden zukünftig zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Starkregen sind Niederschläge in lokal begrenzten Gebieten innerhalb kurzer Zeit mit sehr hoher Intensität und Menge. Die Haupteinflussfaktoren sind die vorhandene Topographie, die räumliche und zeitliche Verteilung von Niederschlägen, die Wasserspeicherkapazität von Böden, die Leistungsfähigkeit kommunaler Gewässer sowie die Bebauung einschl. Flächen- bzw. Landnutzung.

Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministerium Baden-Württemberg verwiesen.

10. Ver- und Entsorgung

- a) Die Stromversorgung kann durch eine Umspannstation im Plangebiet sichergestellt werden.
- b) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

c) Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trenn- und Mischsystem.

Das Schmutzwasser der Bauplätze 1-6 wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur der Straße „Neue Straße“ im Süden hergestellt.

Die Bauplätze 7-22 werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauplätze wird über einen Regenwasserkanal in den Epbach abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der „Neue Straße“.

Zur Regenwasserrückhaltung sind alle Bauherren im privaten Bereich verpflichtet eine Speicherpufferzisterne einzubauen (siehe örtliche Bauvorschriften 2.5 und Anlage 4). Außerdem wird die Herstellung durchlässig befestigter Hofflächen und Gründächer im privaten Bereich empfohlen.

Im öffentlichen Bereich ist die Ausführung in Pflasterbauweise bzw. die Ausführung der Haftwasserbindung in den Fahrbahnflächen vorgesehen um Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.

11. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	156 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	118 Ar	76 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	30 Ar	19 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	8 Ar	5 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf)		22	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		5,4 Ar	

12. 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. 4.700 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 01.03.2019 / 22.03.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

1. Relevanzprüfung zum Artenschutz

Umweltplanung Dr. Münzing	Stauss & Turni
Neubrunnenstraße 18	Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
74223 Flein	Vor dem Kreuzberg 28
	72070 Tübingen

2. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

Umweltplanung Dr. Münzing	Stauss & Turni
Neubrunnenstraße 18	Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
74223 Flein	Vor dem Kreuzberg 28
	72070 Tübingen

3. Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe

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

4. Aufbau Zisterne

I-motion GmbH
König-Wilhelm-Straße 75
74360 Ilsfeld

5. Diagramm Rückhaltevolumen Zisterne

I-motion GmbH
König-Wilhelm-Straße 75
74360 Ilsfeld

6. Bemessung Gründach

I-motion GmbH
König-Wilhelm-Straße 75
74360 Ilsfeld

7. Baugrunderkundung

GGU mbH
Am Römerbad 23/1
74613 Öhringen

Landkreis: Hohenlohekreis
 Stadt: Neuenstein
 Gemarkung: Grünbühl

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stegrain“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.04.2019 – 06.05.2019:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 04.04.2019	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 04.04.2019	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Beachtung.
3. Gemeinde Kupferzell vom 09.04.2019	Seitens der Gemeinde Kupferzell bestehen keine Bedenken gegen das u. g. Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.
4. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 09.04.2019	Im Schreiben vom 02.04.2019 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplan „Stegrain“ der Stadt Neuenstein, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet in Neuenstein-Untereppach befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Unsere Wasserversorgungsanlagen verlaufen ca. 180 Meter nördlich des räumlichen Geltungsbereiches. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt	Kenntnisnahme.
5. Netze BW GmbH vom 10.04.2019	Zur Stromversorgung des geplanten Wohngebietes benötigen wir eine zusätzliche Umspannstation. Der Platzbedarf für eine Umspannstation beträgt 5m x 5m. Die für uns am besten geeigneten Stationsplätze haben wir in eine Kopie Ihres Planwerkes eingetragen. Wir schlagen vor, diese Flächen zu gegebenem Zeitpunkt durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.	Kenntnisnahme. Eine entsprechende Fläche wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Unsere Sammelmailboxadresse lautet: Netzplanung HLB@netze-bw.de</p>	Beachtung.
<p>6. Regierungspräsidium Freiburg vom 15.04.2019</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 des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von 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>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (Hinweis g).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 Plangebietes 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</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/) wird hingewiesen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Stadt Neuenstein hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen (siehe Anlage 7 der Begründung).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <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> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.</p> <p>Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (abteilung9(@rpf.bwl.de) zu richten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2019</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 2. April 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Stadt Waldenburg vom 16.04.2019</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.04.2019 zum Bebauungsplanverfahren "Stegrain" in Neuenstein-Untereppach bestehen seitens der Stadt Waldenburg keine Einwendungen.</p> <p>Wir bitten Sie die Stadt Waldenburg an den weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Unitymedia BW GmbH vom 23.04.2019</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
10. Große Kreisstadt Öhringen vom 25.04.2019	Seitens der Großen Kreisstadt Öhringen bestehen hinsichtlich des Bebauungsplans keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
11. Transnet BW GmbH vom 26.04.2019	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stegrain“ in Neuenstein-Untereppach betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich, sofern keine externen Maßnahmen (z. B. Artenschutz) geplant werden und diese sich im Bereich unserer Leitungsanlage befinden sollen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 26.04.2019	<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 werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet berührt im Norden den Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ nach Plansatz 3.1.1. Aufgrund des geringen Flächenumfangs in Randlage betrachten wir dies jedoch als Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung und tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Des Weiteren begrüßen wir, dass die Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha nach Plansatz 2.4.0 eingehalten wird.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 30.04.2019	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	
<p>14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.05.2019</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung 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>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>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die fachlichen Vorgaben werden nicht als Bestandteil des Bebauungsplans gewertet. Die aufgeführten Vorgaben beziehen sich auf eine spätere Bauausführung bzw. die Straßenplanung und können dort ggf. beachtet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung findet eine entsprechende Abstimmung statt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordination 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> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen 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.</p>	
<p>15. Landratsamt Hohenlohekreis vom 03.05.2019</p>	<p>1. Baurecht <u>Verfahren nach § 13 b BauGB</u> Aussagen, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind in den Unterlagen bisher nicht enthalten. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb entsprechend anzupassen. Hierauf sollte in der Begründung noch eingegangen werden.</p>	<p>Auf die Ausführungen in der Begründung unter Nr. 1.3 wird verwiesen. Dort ist ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Zu Ziffer 1.2 a) und 1.8 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Wir gehen davon aus, dass ein Bodengutachten, das die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bestätigt, vorliegt und im nächsten Verfahrensschritt beigelegt wird. Sollte ein solches nicht vorhanden sein, sollten die Ziffern 1.2 a) und 1.8 a) überarbeitet werden, da sonst aufwändige Drainagemaßnahmen erforderlich werden, deren Einleitung dann doch wieder in den öffentlichen Kanal erfolgt.</p> <p>Ferner regen wir an, die entsprechenden Formulierungen eindeutiger zu treffen. So sollten in Ziffer 1.8 alle Zufahrten, also auch die zu Stellplätzen aufgezählt werden. In Ziffer 1.2 sollen derzeit nur die mit wasserdurchlässigem Material befestigten Stellplätze ausgenommen werden. Möglich wäre jedoch auch, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen, wenn derart befestigt, hier aufzunehmen.</p> <p>Wir regen an, Ziffer 1.8 a) wie folgt zu fassen: <i>Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden.</i> <i>Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.</i></p> <p><u>Zu 1.2 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Wir gehen davon aus, dass im Entwurf die Erdgeschossfußbodenhöhen und die maximalen Gebäudehöhen enthalten sein werden.</p> <p><u>Zu 1.8 c) der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Wir regen an, die Festsetzung wie folgt zu fassen: <i>Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.</i> <i>Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.</i></p> <p><u>zu Hinweise a) der planungsrechtlichen Festsetzungen</u> Woraus ergibt sich die Annahme, dass im Plangebiet mit Funden im Sinne von § 20 DSchG zu rechnen ist? Wir regen an, den Inhalt des § 20 Abs. 1 DSchG hier wiederzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Dieses wurde dem Landratsamt zur Verfügung gestellt (siehe 4. Fachbereich Wasserwirtschaft).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung 1.8 wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Zur Auslegung wurden die Erdgeschossfußboden und maximalen Gebäudehöhen baulicher Anlagen im Plan festgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Zu 2.1 b) der örtlichen Bauvorschriften</u> Wir regen an, die Farbgebung der Dächer zu regeln. Bei der heutigen Farbenvielfalt bei Dachziegeln von rot über braun und anthrazit bis hin zu grün, gelb, blau, lila und fast weiß, ist alles am Markt erhältlich. Eine Formulierung könnte z. B. wie folgt lauten: <i>Farbgebung der Dächer rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen.</i></p> <p><u>Zu 2.1 c) der örtlichen Bauvorschriften</u> Es wird davon ausgegangen, dass, hier nur Dachaufbauten (Dachgauben) geregelt werden und für Zwerch- bzw. Quergiebel keine Regelung erfolgt. Aufgrund des hängigen Geländes und der festgesetzten EFH ist mit Auffüllungen und Abgrabungen zu rechnen. Es sollte deshalb über eine Festsetzung bzgl. Auffüllungen und Abgrabungen sowie deren bauliche Umsetzung, Höhe, Tiefe, Abfangung mit Mauern aus Naturstein, Kunststein, Betonfertigteilen, o. ä., nachgedacht werden, falls hier von Seiten der Gemeinde eine Einwirkungsmöglichkeit auf die Gestaltung der Freiflächen gewünscht wird.</p> <p>2. Immissionsschutz Durch das Plangebiet rücken keine neuen Immissionsorte näher an die im Westen bestehenden Betriebs- und Wirtschaftsgebäude (Im Wiesental, Am Mühlberg) heran. Diese Betriebe müssen die Immissionsrichtwerte für ein WA bereits an den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Panoramastraße Nord einhalten.</p> <p>3. Landwirtschaft Derzeit wird die überplante Fläche als Ackerfläche genutzt. Gemäß Flurbilanz des Landratsamtes Hohenlohekreis (Landwirtschaftsamt) ist das Plangebiet „Stegrain“ als Vorrangflur der Stufe 1 ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Das ist richtig. Dachaufbauten sind nach Auffassung der Stadt von allen Seiten von der Dachfläche umgeben.</p> <p>Zur Auslegung wurden die Höhenlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gestaltung der Freiflächen wird mit Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern geregelt. Dies wird für ausreichend empfunden, weshalb keine Festsetzungen zu Abgrabungen und Auffüllen getroffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Den Verfahrensunterlagen wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung eine Darstellung des Eingriffs hinzugefügt, in dem die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Untereppach ist ein landwirtschaftlich geprägter Teilort. Die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen darf auch nach der geplanten Ausweisung des Baugebietes als Wohnbaufläche nicht eingeschränkt werden. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen. Hier sollte eine diesbezügliche Regelung in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p> <p>Besonders wichtig ist, dass als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand keine Wirtspflanzen des Feuerbrands im öffentlichen und privaten Grün des geplanten Wohnbaugebietes angepflanzt werden. Dazu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Sorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler oder oberösterreichische Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuerdorn. Dies sollte entsprechend festgesetzt werden und betrifft nicht nur die Pflanzfestsetzungen, sondern auch die freie Gestaltung der Gartenflächen. Die bloße Aufnahme als Hinweis genügt hier nicht.</p> <p>Sollten Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden, sollten zur Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen hochwertige, flächenschonende Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt werden.</p> <p>4. Wasserwirtschaft</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Unter Punkt b der Hinweise sind Aussagen zum Grundwasserschutz enthalten. Wir regen an, die Hinweise durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>- <i>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.</i></p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Eine Artenempfehlung wurde im Textteil unter 1.9 ergänzt. Im Textteil unter 1.9 sind die Festsetzungen des Pflanzzwangs für Einzelbäume und der flächige Pflanzzwang erläutert.</p> <p>Auf das Kapitel 3.6.7 in der Anlage 3 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen (vgl. Regelung in § 13a (2) Nr. 1 BauGB).</p> <p>Hinweis b) wurde entsprechend angepasst.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger 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 v. 03.12.2013).</i> - <i>Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.</i> - <i>Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.</i> - <i>Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach a.a.R.d.T) vorzusehen.</i> <p>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 (Abdichtung nach a.a.R.d.T.). Sollte ein Baugrundgutachten erstellt werden, wird um elektronische Übermittlung (PDF-Datei) des Baugrundgutachtens gebeten.</p> <p>Abwasser</p> <p>Das Plangebiet ist in der Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Neuenstein (Ing.-Büro IGN, Juni 2012) vollumfänglich enthalten. Gemäß § 55 Wasserhaushaltgesetz (WHG) ist die separate Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers anzustreben. Dies hat im Rahmen einer entwässerungstechnischen Erschließungsplanung zu erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Neuenstein hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Das Gutachten wird dem Landratsamt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erschließungsplanung wurde mit dem Landratsamt Hohenlohekreis abgestimmt. Die Bauplätze Nr. 1-6 werden im Mischsystem und die Bauplätze Nr. 7-22 werden im Trennsystem entwässert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundsätzlich bedarf eine Entwässerung im Trennsystem einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn mit entsprechenden Planunterlagen [mindestens 2-fach in Papierform (besser sind 3) sowie in digitaler Form, wenn möglich als separate PDF-Dateien (möglichst aus der ursprünglichen Datei im OCR-Format abgespeichert und nicht als Scan) ohne Untergliederung in Unterordner] bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Bebauungsplan bereits alle Details der Entwässerung geplant und dargestellt sind. Dann besteht für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers Erlaubnisfreiheit gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 NwVO.</p> <p>5. Bodenschutz</p> <p>Im Textteil, Ziffer 1.8, sind Aussagen zum Umgang mit Boden enthalten. Diese sollten um folgende Punkte ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. ● Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. <p>6. Naturschutz</p> <p>Nach Ziffer 1.10 der Begründung soll ein artenschutzfachlicher Beitrag und eine E/A-Bilanzierung beigefügt werden. Beim Artenschutz gehen wir davon aus, dass sich durch die Bebauung Reviere der Feldlerche verkleinern bzw. diese entfallen. Wir empfehlen deshalb, den Bereich nördlich und östlich des Baugebietes bis Obereppach und Kesselfeld zu erfassen und die relative Brutdichte zu ermitteln, die dann einen Rückschluss auf die Auswirkung auf Reviere zulässt.</p> <p>Im Hinblick auf eine E/A-Bilanz gehen wir davon aus, dass diese nach dem fachtechnischen Stand der ÖkokontoVO erstellt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Punkte wurden im Textteil unter 1.8 entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Artenschutzfachliche Beiträge sowie die Ermittlung der Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe wurden untersucht und sind als Anlage der Begründung beigefügt.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir weisen über die o.g. Fachbeiträge hinausgehend darauf hin, dass die Planung auch ohne Umweltbericht die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigen muss.</p> <p>7. Weitere beteiligte Stellen</p> <p>Am Verfahren wurden ferner die Kommunalaufsicht, das Straßenbauamt, das Straßenverkehrsamt, das Flurneuordnungsamt, das Vermessungsamt, das Gesundheitsamt, der Denkmalschutz, der NVH, die AWH sowie der Bereich Altlasten beteiligt. Belange aus diesen Bereichen sind nicht berührt oder berücksichtigt. Weitere Anforderungen an die Planung bestehen nicht.</p>	<p>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.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart vom 06.05.2019</p>	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Gemäß dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie in solchen Fällen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums, da die von Ihnen im Formblatt benannten Fachabteilungen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung nehmen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist - im Gegensatz zur angestrebten baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet (WA) - für diesen Bereich die Art der baulichen Nutzung der überplanten Flächen nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern handelt es sich nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Raumordnung</p> <p>Durch den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nördlich ein Vorranggebiet mit der Festlegung „Regionaler Grünzug“ tangiert. Es handelt sich hierbei um einen Regionalen Grünzug, der sich über die Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld erstreckt, und die derzeitigen Nutzungen Landwirtschaft und Weinbau aufweist. Nach PS 3.1.1 Absatz 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind die Regionalen Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten. Ferner sollen nach PS 3.1.1 Absatz 3 (G) die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich konkretisiert werden und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen ausgeformt werden.</p> <p>Aufgrund der Randlage des Planvorhabens sehen wir den Grünzug als ausgeformt an.</p> <p>Darüber hinaus sollen gemäß PS 5.3.2 (Z) des LEP 2002 die für Land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.</p> <p>Ferner verweisen wir auf PS 3.1.9 (Z) des LEP 2002, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Hierzu ist in der Begründung Näheres auszuführen, z.B. können Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. In der Begründung unter Punkt 2 sind entsprechende Ausführungen enthalten.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 2 wird die Siedlungsentwicklung entsprechend erläutert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). 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). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</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 des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>17. LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis vom 10.05.2019</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1.Bedarf</p> <p>Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs sind auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB konkretere Angaben zum Bedarf notwendig insbesondere nachdem das Gebiet nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und Neuenstein noch hektarweise Wohnbauflächenpotentiale im Hauptort selbst und in Teilorten wie Kirchensall besitzt.</p> <p>Wird das Gebiet weiterverfolgt, erwarten wir zur Einsparung von Freiflächen eine Rücknahme vorhandener Wohnbauflächen an anderer Stelle wie z. B. im Süden Kirchensalls.</p>	<p>Ausführungen zum Bedarf sind in der Begründung vorhanden, auf diese wird verwiesen.</p> <p>Die gegenständlichen Verfahren werden 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.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2. Unabhängig vom Verfahren sind bei Bebauungsplänen nach § 13 BauGB die Umweltbelange in der Abwägung ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Zu den Umweltbelangen zählen auch der Bodenschutz und der Naturhaushalt.</p> <p>Durch die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ sowie die Versiegelungen durch die Verkehrsflächen können im Gebiet mind. 8.000 m² Boden (ohne den geplanten unbefestigten Feldweg) versiegelt werden. Dadurch sind die Belange des Bodenschutzes und des Naturhaushaltes erheblich betroffen. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematik.</p> <p>Wir erwarten dass eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erfolgt und dass zur Stärkung des Naturhaushaltes und angesichts des dramatischen Rückgangs der Biodiversität (wie das Insektensterben zeigt) noch angemessene Maßnahmen außerhalb des Baugebiets vorgesehen werden.</p> <p>3. Konkrete Planung</p> <p>-Wir erwarten, dass beim Ausbau der Neuen Straße Richtung Norden auf die unmittelbar westlich angrenzenden Bäume (darunter ein Höhlenbaum) Rücksicht genommen wird. Im Plan sind die Bäume nicht erkennbar.</p> <p>-Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen im Baugebiet ausschließen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen/Gartenflächen gärtnerisch begrünen.</p> <p>-Zeitangaben zur Umsetzung der Pflanzgebote nennen.</p>	<p>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.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange werden auf Ihre Betroffenheit geprüft.</p> <p>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.</p> <p>Kenntnisnahme. Bäume die innerhalb des Plangebiets liegen wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Auf die aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzgesetzes zum Verbot von Stein-/Schottergärten wird verwiesen (siehe Hinweis j), von einer zusätzlichen Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften wird deshalb abgesehen.</p> <p>Eine Zeitangabe wird nicht festgelegt, eine Rechtsgrundlage sieht das BauGB hierfür nicht vor. Das Anlegen der Außenanlagen obliegt den Bauherren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>-Wegen der exponierten Lage und zahlreichen betroffenen Grundstücken sollte die Anlage des Erdwalls entlang der nördlichen Gebietsgrenze und die dortige Bepflanzung PZ erstmals von der Gemeinde durchgeführt und den künftigen Eigentümern zur weiteren Pflege und Unterhaltung übergeben werden.</p> <p>-Die Entwässerungsmulde im Plan noch als öffentliche Fläche kennzeichnen.</p> <p>-Wir begrüßen es, dass der geplante Feldweg im Norden gem. dem Planeintrag unbefestigt sein soll (auch im Textteil darauf hinweisen).</p> <p>-Wir gehen davon aus, dass die Straßenbeleuchtung ebenfalls insektenfreundlich vorgesehen wird.</p> <p>4. Artenschutz</p> <p>Wir erwarten Vogelerhebungen in einem ausreichend großen Gebiet nachdem Offenlandbewohner (wie die Feldlerche) mit relativ großen Revieren betroffen sein können.</p>	<p>Der Erdwall wird während der Errichtung des Baugebiets erstellt. Die Bepflanzung liegt auf privaten Grundstücken und soll durch die Bauherren vorgenommen werden.</p> <p>Die Entwässerungsmulde ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Zeichenerklärung).</p> <p>Der Einschrieb im Plan ist ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird bei der Straßenplanung berücksichtigt. Die Festsetzung gilt für private und öffentliche Beleuchtungen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde erstellt und Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>