

Landkreis: Hohenlohekreis  
Stadt: Neuenstein  
Gemarkung: Grünbühl

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Stegrain“

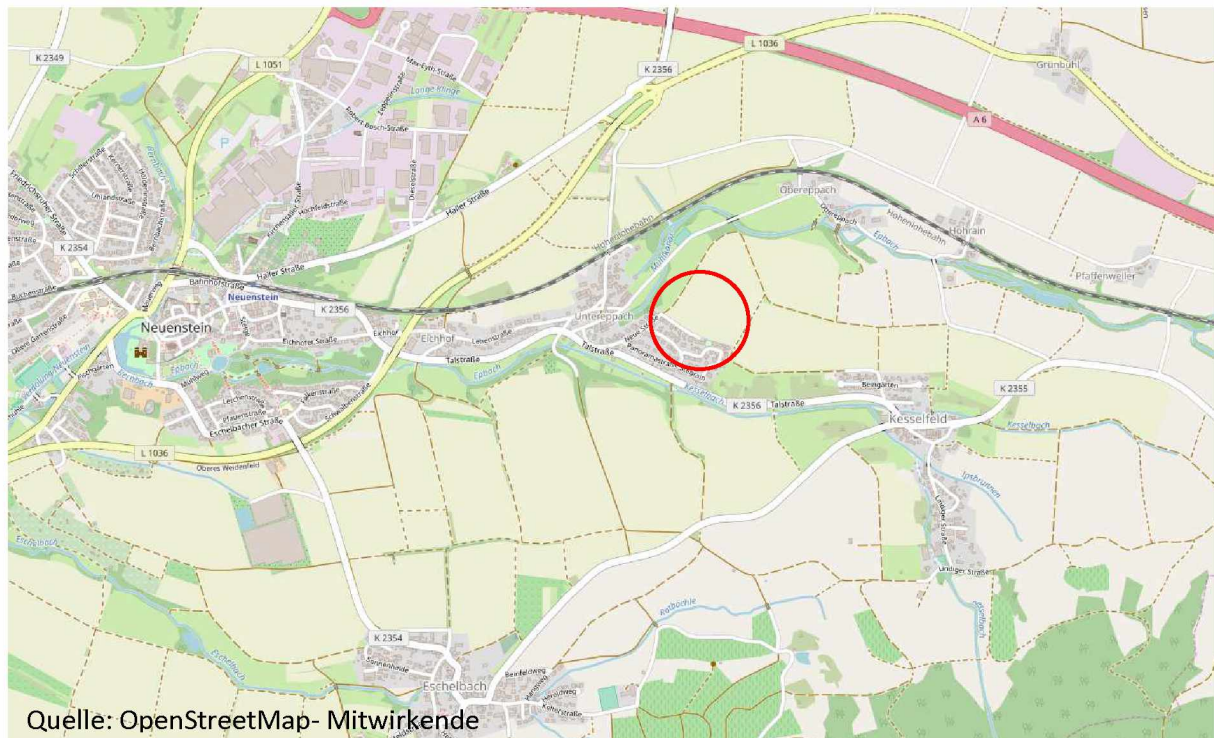
### Begründung mit Nachträgen

#### 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 Wendepunkte angeboten. Aufgrund der Straßenbreiten in der Haupterschließungsstraße 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, die sich Mittig im Plangebiet bei den öffentlichen Stellplätzen befindet, 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

<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>ca.</b>	<b>156 Ar</b>	<b>100 %</b>
<b>davon:</b>			
- 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 m<sup>2</sup> 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 / 10.08.2021

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Relevanzprüfung zum Artenschutz**

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Stauss & Turni

Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen

Vor dem Kreuzberg 28

72070 Tübingen

### **2. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

Stauss & Turni

Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen

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 1 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>B Stellungnahme</b></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><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></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 Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (<a href="http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/">http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/</a>) 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><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</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><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: <a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a> gerne zur Verfügung.</p> <p>Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (<a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a>) zu richten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2019	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 2. April 2019 wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Waldenburg vom 16.04.2019	<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>	Kenntnisnahme und Beachtung.
9. Unitymedia BW GmbH vom 23.04.2019	<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>	Kenntnisnahme und Beachtung.

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.	
14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.05.2019	<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 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> <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><b>1. Baurecht</b>  <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></p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein Bodengutachten, das die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bestätigt, vorliegt und im nächsten Verfahrensschritt beigelegt wird.</p> <p>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:</p> <p><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></p> <p><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></p> <p>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></p> <p>Wir regen an, die Festsetzung wie folgt zu fassen:</p> <p><i>Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.</i></p> <p><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></p> <p>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><b>2. Immissionsschutz</b>  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><b>3. Landwirtschaft</b>  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><b>4. Wasserwirtschaft</b></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"> <li>- <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></li> <li>- <i>Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.</i></li> <li>- <i>Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.</i></li> <li>- <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></li> </ul> <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><b>Abwasser</b></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><b>5. Bodenschutz</b></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"> <li>● 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.</li> <li>● Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</li> </ul> <p><b>6. Naturschutz</b></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><b>7. Weitere beteiligte Stellen</b></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><b>Raumordnung</b></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><b>Hinweis:</b> 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 <a href="https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</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><b>1.Bedarf</b> 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 m<sup>2</sup> 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><b>3. Konkrete Planung</b></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><b>4. Artenschutz</b></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>

Landkreis: Hohenlohekreis  
 Stadt: Neuenstein  
 Gemarkung: Grünbühl

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stegrain“**

**Nachtrag 2 zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 17.05.2021 – 18.06.2021:

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

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden zudem gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>4. Netze BW GmbH vom 25.05.2021</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Wir haben zu diesem Bebauungsplan bereits am 10.04.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Dieser gilt weiterhin in vollem Umfang. Der mittlerweile eingezeichnete Stationsplatz passt perfekt.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>5. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 25.25.2021</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 10. Mai 2021 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezug auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>6. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 02.06.2021</p>	<p>Im Schreiben vom 10.05.2021 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) gebeten, zum Bebauungsplanentwurf „Stegrain“ der Stadt Neuenstein, Stellung zu nehmen.</p> <p>Im Plangebiet selbst befinden sich keine NOW-Anlagen. Wir weisen aber darauf hin, dass ca. 170 Meter weiter nördlich vom Planbereich, durch das Flurstück 68/0 unsere NOW-Fernwasserleitung (DN 250 GG + parallelverlegtes Fernmeldekabel; Lage ungenau) verläuft. Die Anlagen sind grundbuchdinglich gesichert. Die Lage entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan.</p>  <p>Der Schutzstreifenbereich von 2 x 4 Meter (je 4,0 m Breite beidseits der Rohrachse) ist von jeglichen Bebauungen und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb des Leitungsrechts sind Geländeänderungen (Geländeabtrag, Aufschüttungen) nicht zulässig. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.</p> <p>Löschungsbewilligungen für Teilstücke des Flurstückes 68/0 in Untereppach sind mit unserem Sachgebiet Liegenschaften abzustimmen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>

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

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

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>-Da die Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebiets und zur Minimierung negativer Auswirkungen des Gebiets dienen sollen (s. Zif.8 - S.5 Begründung, Zif.3.6.1, 3.6.5 - S. 20,21,23 Umweltbericht) sind Zeitangaben zur Umsetzung der Pflanzgebote wichtig und gem. dem BauGB (z.B. gem. § 9 Abs.1 Zif.25 bzw. § 178) auch möglich.</p> <p>-Zur Reduzierung der Versiegelungen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) in den Garten-, Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen.</p> <p>-Da der Klimaschutz eine immer größere Bedeutung gewinnt und angesichts des steigenden Drucks zum Bau von PV-Freiflächenanlagen Festsetzungen für Solaranlagen auf/an den Gebäuden ausdrücklich mit aufnehmen.</p> <p>-Wir erwarten, dass für die außerhalb des Baugebiets geplante Entwässerungsmulde zum Epbach (s. Zif.3.1.8, S.16 ff. Umweltbericht) ein gesondertes Verfahren erfolgt mit Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit, Prüfung des Artenschutzes, der Betroffenheit geschützter Biotope bzw. sonstiger Eingriffe.</p> <p>4. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (S.25 Umweltbericht) öffentlich-rechtlich sichern und ein mehrjähriges Monitoring zur Überprüfung des Erfolgs durchführen. Bei einem nicht zufriedenstellenden Ergebnis ist nachzubessern.</p> <p>Ausgangslage für das Monitoring müssen die Feldlerchenbrutpaare auf der Ausgleichsfläche vor der Anlage des Blühstreifens sein.</p> <p>Bei der Ermittlung des Maßnahmenerfolgs ist zu beachten, dass gem. dem Umweltbericht (S.25) 600 m<sup>2</sup> des insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> großen Blühstreifens nicht dem Gebiet „Stegrain“ zugeordnet werden sollen. Wie soll dies beim Monitoring auseinander gehalten werden?</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anwendung des § 178 BauGB liegt im Ermessen der Stadtverwaltung und kann angewendet werden, wenn der Eigentümer den Festsetzungen im Bebauungsplan zum Pflanzgebot nicht nachkommt. Von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Hinweis j) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf privaten Hausdächern wird abgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist jedoch im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweis c).</p> <p>Für die Entwässerung wird beim Landratsamt Hohenlohekreis eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Ggf. betroffene Belange werden in diesem Verfahren geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Monitoring für diese Fläche wird zusammengefasst betrachtet.</p>
13. Landratsamt Hohenlohekreis vom 24.06.2021	<p>Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Baurecht</b></p> <p>Zu Ziffer 1.2 Textteil</p> <p>Wir haben in unserer Stellungnahme vom 3. Mai 2019 angeregt, in Ziffer 1.2 auch die Zufahrten zu befestigten Stellplätzen und die zu Garagen aufzunehmen. In der Abwägung wurde hierzu keine Aussagen getroffen, sodaß wir diesen Sachverhalt weiterhin anregen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Festsetzung 1.2 a) wurde entsprechend ergänzt.</p>

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



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Generalentwässerungsplan sind die Maßnahmen im Zuge der geplanten Baugebietersweiterung im Erläuterungsbericht dokumentiert. Gemäß Kapitel 5.2 – Ober/Untereppach, Eichhof – Netz 2, Punkt 5.2.1 Bestand /Sofortmaßnahme sind Mischwasserkanäle heute schon rechnerisch überlastet und spätestens mit der Erschließung des Baugebiets umzubauen. Gemäß Punkt 5.2.3 Planung sind für den Anschluss des Baugebiets weitere Umbauten erforderlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation nach § 48 Wassergesetz (GBl. vom 12.12.2013, S. 389 ff) beim Landratsamt Hohenlohekreis, untere Wasserbehörde, rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Benehmen herzustellen ist. Die Antragsunterlagen sind 1-fach in Papierform und außerdem in digitaler Form, wenn möglich als separate PDF-Dateien (möglichst aus der ursprünglichen Datei im OCR-Format abgespeichert und nicht als Scan) ohne Untergliederung in Unterordner einzureichen. Wir verweisen hierzu auf die Niederschlagswasserverordnung. Der Plan ist bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Gutachten „Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffe“ unter Ziffer 3.1.4 Wasser im Absatz 2 auf das Baugrundgutachten von GGU auf folgendes hingewiesen wird: <i>In den Kleinrammbohrungen, die im Rahmen der Braugrunderkundung<sup>12</sup> durchgeführt wurden, wurde zum Zeitpunkt der Erkundung <b>kein</b> Grund- oder Schichtwasser angetroffen.</i> Inhaltlich ist das nicht korrekt. Laut Baugrundgutachten wurde Grundwasser und Schichtwasser zum Zeitpunkt der Erkundung in der KRB 2 (3,32 m u. GOK) und KRB 3 (3,85 m u. GOK) angetroffen. Wir regen an, den Satz zu überarbeiten.</p>	<p>Gemeinsam mit dem LRA Hohenlohekreis wurde das Entwässerungssystem für das Baugebiet mit Stand vom 22. Juli 2020 abgestimmt. Durch das abgestimmte Entwässerungssystem und die Regenwasserbewirtschaftung liegt eine Änderung zu dem im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) Stadt Neuenstein, Stand 2010 / Ausbau 2025, Ing.Büro Nussbaum berücksichtigten Entwässerungssystem vor. Mit dem abgestimmten Entwässerungssystem und der Regenwasserbewirtschaftung wird der Abfluss aus dem Baugebiet zur Mischwasserkanalisation reduziert, sodass eine Überrechnung des AKPs und Überprüfung, ob sich hierdurch Änderungen bei den erforderlichen Maßnahmen ergeben, sinnvoll wäre.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Der Fachbeitrag wurde auf Seite 14 entsprechend berichtet.</p>

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

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

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Anlage zur Stellungnahme: 