

STADT NIEDERNHALL
STADTTEIL NIEDERNHALL
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRASSE/WARRWEG“

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
vom 12.06.2023 bis 14.07.2023**

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|--|--|
| 1. | Landratsamt Hohenlohekreis Umwelt- und Baurechtsamt | 27.07.2023 | 1. Bauplanungsrecht Wir weisen auf die Ziffer II 4 unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan GVV Mittleres Kochertal, 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 27.6.23 im Hinblick auf die Gebietsfestsetzung hin. Der Flächennutzungsplan sieht eine Ausweisung als WA vor, der Bebauungsplan hingegen mehrere Nutzungsarten. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan wird an die Ausweisung im Bebauungsplan angepasst. |
| | | | 2. Baurecht Für das Grundstück Bahnhofstraße 5 mit dem bestehenden Gebäude wurde ein Mischgebiet festgelegt. Das ist für ein einzelnes Grundstück nicht möglich, da es hier nur eine Nutzung geben kann und dann automatisch kein Mischgebiet vorliegt. Wir regen an, das Grundstück zum Wohngebiet im südlichen Bereich hinzuzunehmen. | Der Anregung wird gefolgt. Die bisherige Mischgebietsfläche wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. |
| | | | Alternativ kann aufgrund der unter Nr. 3 dieser Stellungnahme (Immissionsschutz) beschriebenen Lärmproblematik bezüglich des Pflegeheims im Sondergebiet in Erwägung gezogen werden, das Sondergebiet im südlichen Bebauungsplanbereich vorzusehen und dort, wo das Mischgebiet festgesetzt ist, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit kann das Seniorenzentrum nur im bisher vorgesehenen Bereich realisiert werden. |
| | | | <u>Hinweise</u> Unter Ziffer 1.2 des textlichen Teils (MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)) sind unter „unzulässig sind“ u.a. die Vergnügungsstätten aufgeführt, dann folgt „Ausschluss nach § 1 Abs. 6 BauNVO“. Dort steht nochmal, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind mit der Ergänzung „außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“. Der Teil kann gestrichen werden. | Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird redaktionell korrigiert. |
| | | | Unter Ziffer 2 des textlichen Teils (Maß der baulichen Nutzung) steht der Punkt „GFZ – Geschossflächenzahl“ in der falschen Zeile und die Nummerierung Ziffer 2.2. fehlt. | Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird redaktionell korrigiert. |
| | | | Unter Ziffer 2.3 des textlichen Teils (Zahl der Vollgeschosse) wird auf den Planeintrag verwiesen, im Plan sind jedoch keine Vollgeschosse festgesetzt, sondern nur Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen. | Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird redaktionell korrigiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. |
| | | | Unter Ziffer 2.4 des textlichen Teils (Höhenlage der baulichen Anlagen) wird ebenfalls auf den Planeintrag verwiesen. Ein entsprechender Eintrag ist im Plan jedoch nicht zu finden. | Der Anregung wird gefolgt. Die Bezugshöhen werden zum Entwurf festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|---|
| | | | <p>Unter Ziffer 2.5 des textlichen Teils (Höhe der baulichen Anlagen) heißt es: „Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern diese nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortreten.“</p> <p>Um Missverständnissen vorzubeugen, empfehlen wir, dies wie folgt zu formulieren: Hiervon ausgenommen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbauten, wie z.B. Erker und Quergiebel, - Dachaufbauten (Gauben) sowie - Gebäudeversätze (Vor-, Rücksprünge) <p>sofern deren Länge in Summe nicht mehr als 50 % einer Gebäudelänge betragen und diese nicht mehr als 1,5 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung der Festsetzung wird entsprechend der Anregung angepasst.</p> |
| | | | <p>Wir regen an, unter der Ziffer 4.2 des textlichen Teils (Nebenanlagen), zu regeln, welche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze zulässig sein sollen: z.B. „Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis 40m³ außerhalb der Baugrenze zulässig“.</p> <p>Die gewählte Formulierung „Gebäude über 40m³ sind außerhalb der Baugrenze unzulässig“ ist missverständlich, man könnte zu dem Ergebnis kommen, dass alle anderen Nebenanlagen im Umkehrschluss zulässig sind, was nicht der Fall ist.</p> <p>Wir empfehlen zur Klarstellung eine Regelung zu den Nebenanlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Pools, Mauern, Stellplätze usw. zu ergänzen, da diese außerhalb der Baugrenze auch nicht zulässig sind und gerade im Bereich von Kleingärten oft ohne die erforderliche Befreiung errichtet werden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung der Festsetzung wird entsprechend der Anregung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, zu regeln. Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht grundsätzlich zulässig. Diese können jedoch durch die Baurechtsbehörde gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p> |
| | | | <p>Unter Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil (Dachform und Dachneigung) und dem zeichnerischen Teil wurden für zwei Bereiche als Dachform „Flachdach 0° bis 10°“ festgesetzt. Unter bautechnischen Gesichtspunkten bezeichnet man nur Dächer mit einer Dachneigung unter 5° als „Flachdächer“. Ein Dach mit einer wie hier festgesetzten Obergrenze von 10° Neigung kann somit allenfalls als „Flachgeneigtes Dach“ bezeichnet werden.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass ab einer gewissen Gebäudetiefe und bei Ausnutzung der 10° ein solches flachgeneigtes Dach wie ein Pultdach wirkt: Bei 8 m Gebäudetiefe und 10° Dachneigung ergibt sich ein Höhenunterschied von der Traufe bis zum höchsten Punkt von ca. 1,4 m.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Dachneigung wird in den genannten Bereichen auf 0° bis 5° beschränkt.</p> |

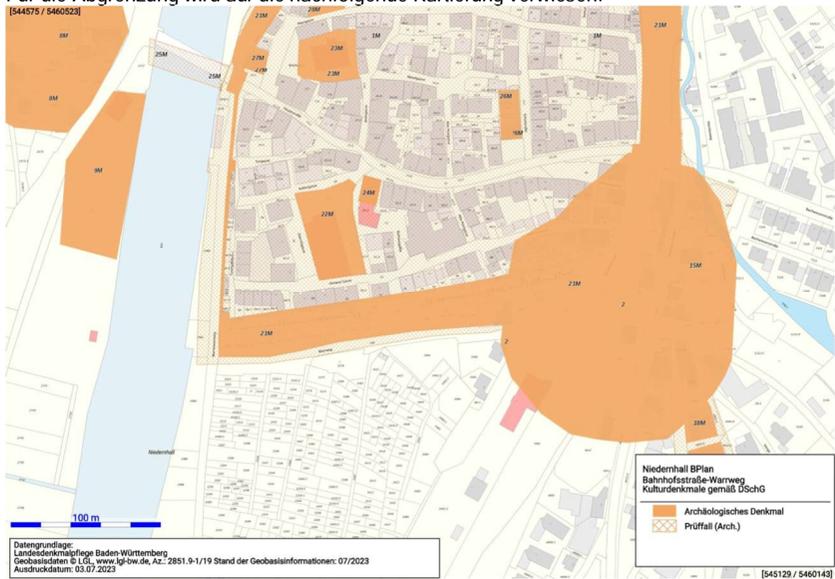
| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|---|
| | | | <p>Unter Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil (Dachdeckung und Fassadengestaltung) wird der Begriff „grell“ im Hinblick auf Material und Farbe verwendet. „Grell“ ist ein unbestimmter Begriff und eine subjektive Empfindung. Wir regen deshalb die Erstellung eines Farbkonzeptes an, das ggf. aus denkmalpflegerischen Belangen räumlich gestaffelt sein kann. Alternativ könnte auch festgesetzt werden, dass dies mit der Stadt Niedernhall abzustimmen ist und ein Gestaltungsplan vorzulegen ist.</p> | <p>Die Bedenken zum Ausschluss von grellen Materialien und Farben werden zur Kenntnis genommen. Für die Dacheindeckung werden nur rote bis rotbraune Farbtöne zugelassen. Für die Fassadengestaltung wird folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen: Für die Fassaden sind nur Farben, die nach dem „Natural Color System“ folgende Eigenschaften aufweisen zulässig: - Buntanteil maximal 50 % - Schwarzanteil mindestens 5 % und höchstens 30 % Natürliche Holzfassaden sind von dieser Regelung ausgenommen.</p> |
| | | | <p>Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nicht vorgenommen. Ob im Hinblick auf eine verlässliche Sicherheit der Hinweis in Ziffer III. 10 im textlichen Teil (Einfriedungen) mit dem Verweis auf das Nachbarrecht genügt, halten wir für fraglich. Nachbarrecht ist Privatrecht und unterliegt anderen Prinzipien wie öffentliches Recht. Insbesondere auch im Hinblick auf die denkmalgeschützte Umgebung empfehlen wir, für Einfriedungen Festsetzungen zu machen.</p> | <p>Der Hinweis zu Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen aufgenommen. Darin wird eine maximale Höhe von 1,50 m sowie eine Bodenfreiheit von 0,15 bis 0,20 m festgelegt.</p> |
| | | | <p>Unter Ziffer 3.3 der Begründung (Seitheriges Planungs- und Baurecht) wird angegeben, für das Plangebiet bestehe bisher kein Bebauungsplan. Für den nordöstlichen Teil des Bebauungsplans liegt jedoch der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ von 1956 und für den äußersten Nordosten die Innenbereichssatzung „Altstadt III 2. Erweiterung“ von 2016 vor. Wir regen an, dies in der Begründung zu ergänzen. Ferner empfehlen wir, klar auszudrücken, dass die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes aufgehoben werden. Zwar wird auf Seite 1 Textlicher Teil bestimmt, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften außer Kraft treten, aber hier wird dahingehend eingeschränkt, dass es sich hierbei um Festsetzungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, handeln muss. Ob dies bei derart alten Plänen immer zweifelsfrei gegeben ist, ist fraglich. Alternativ kann auch dieser Halbsatz gestrichen werden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Der Halbsatz wird wie angeregt gestrichen.</p> |
| | | | <p>Unter Ziffer 6.1 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung) werden unter „Allgemeines Wohngebiet“ im 2. Satz die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zugelassen. Das ist im textlichen Teil aber nicht so festgelegt. Dort steht unter Ziffer 1.1 (WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil werden, d.h. auch die nicht störenden Gewerbebetriebe.</p> | <p>Der Hinweis auf den Widerspruch zwischen textlichem Teil und Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.</p> |
| | | | <p>Wir weisen auf § 23 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) hin. Demnach besteht bei einem offenen Parkplatz mit mehr als 35 Stellplätzen, die hier erreicht sind, die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage über der Stellplatzfläche. Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 KlimaG BW gilt dies nicht, sofern die Erfüllung der Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Ob vor allem denkmalschutzrechtliche Vorschriften entgegenstehen kann ohne eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart (siehe Nr. 5 dieser Stellungnahme - Denkmalschutz) nicht abschließend bewertet werden.</p> | <p>Aus der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (LAD) geht hervor, dass die Stadtansicht aus Richtung Südosten von Bebauung freizuhalten ist. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich lediglich eine Parkplatzfläche fest. Entsprechend der Stellungnahme des LAD findet § 23 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 KlimaG BW voraussichtlich Anwendung. Dieser Sachverhalt muss nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Eine abschließende Klärung erfolgt im Genehmigungsverfahren.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|--|
| | | | <p>3. Immissionsschutz Mit dem Bebauungsplan sollen auf mehreren Teilflächen verschiedene Arten der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Flächen sind zum Teil schon bebaut, z.T. ist eine Neubebauung geplant. Wir regen an, die Ziffer 7.6 der Begründung zu überarbeiten. Durch die Planungen könnten ggf. Immissionskonflikte geschaffen werden, die gelöst werden müssen. In dem Sondergebiet ist ein Seniorenzentrum geplant, welches auch ein Pflegeheim beinhalten soll. Gemäß Nr. 6.1 Buchstabe g der TA Lärm müssen Pflegeheime oder die Gebäudeteile, in denen derartige Nutzungen stattfinden, als Pflegeanstalten mit dem höchsten Schutzgrad (tags 45 dB(A), nachts 35 dB(A)) angesetzt werden. Es sollte deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob durch die bestehenden Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten Pflegeheims (z.B. Feuerwehr oder weitere relevante Nutzungen im Einwirkungsbereich (Immissionsrichtwert -10 dB(A)) negative Auswirkungen in Bezug auf den Lärm zu erwarten sind und ob und welche Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.</p> | <p>Zur Überprüfung der Geräuschimmissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen: - <i>Öffentliche Straßen und Parkplätze (DIN 18005):</i> <i>Die öffentlichen Straßen- und Parkplatzgeräusche im Plangebiet stellen sich für das Plangebiet und die Umgebung immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.1).</i> - <i>Anlagen- und Betriebsgeräusche (DIN 18005 bzw. TA Lärm):</i> <i>Die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und der Umgebung bzw. der Umgebung und dem Plangebiet stellen sich immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.2).</i> <i>Innerhalb des Plangebiets ergeben sich Geräuschkonflikte durch den Feuerwehrbetrieb an den nahegelegenen empfindlichen Nutzungen (vgl. Kapitel 8.2). Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen zu treffen bzgl. der Bestandswohnhäuser Bahnhofstr. 8 (betrifft die Südost- und die Südwestfassade) und Bahnhofstr. 10 (betrifft die Südost- und die Nordostfassade) im künftigen allgemeinen Wohngebiet (WA) für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bei einer Nutzungsänderung (Neubau, Ersatz) sowie bzgl. der Dauerpflegerräume einschließlich zugeordneter medizinisch therapeutischer Räume im Sondergebiet Seniorenzentrum (SO) für eine rückwärtige (Nordwest, West, Südwest) Positionierung (vgl. Kapitel 8.2 und Kapitel 9).</i> <i>Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße sind nicht zu erwarten.</i> <i>Der Betrieb des Notstromaggregats als seltenes Ereignis ist immissionsverträglich (vgl. Kapitel 8.2).</i> - <i>Veranstaltungsgeräusche (DIN 18005 bzw. Freizeitrichtlinie):</i> <i>Die zweijährige ‚Hocketse‘ der Feuerwehr stellt sich als seltene Veranstaltung in der Umgebung sowie tags im Plangebiet als immissionsverträglich dar (vgl. Kapitel 8.3). Nachts (Samstag ab 22 Uhr) im Plangebiet wird die ‚Hocketse‘ im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung bei seltenen</i></p> |
| | | | <p>Es sollte zudem für die Sondergebietsfläche noch der Schutzgrad gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm entsprechend der Umgebungsbebauung festgelegt werden (z.B. Buchstabe d oder e), wenn die Nutzung nicht ausschließlich dem Buchstabe g für Pflegeanstalten zuzuordnen, sondern eine Mischnutzung geplant ist.</p> | |
| | | | <p>Weiterhin werden Stellplätze geplant. Wir gehen davon aus, dass diese bauplanungsrechtlich noch nicht gesichert sind. Es sollte näher erläutert werden, welchen Nutzungen diese Stellplätze ggf. zuzuordnen sind und wie sich die Bewegungshäufigkeit im Tagesverlauf voraussichtlich gestaltet. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Bayrischen Parkplatzlärmstudie zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums zur Nachtzeit i.d.R. ein Abstand zwischen dem nächstgelegenen Parkplatz und dem Immissionsort oder der bebaubaren Grundstücksfläche von 28 m für PKW und 32 m Krafträder bei allgemeinen Wohngebieten und von 43 m für PKW und 47 m für Krafträder bei reinen Wohngebieten (analog Pflegeanstalten) erforderlich sind. Da der vorliegende digitale Lageplan für die digitale Messung nicht maßstäblich ist, können die Abstände nicht genau vermessen werden. Es sollte demnach geprüft und in der Begründung darauf eingegangen werden, ob diese Abstände eingehalten werden können. Eine schalltechnische Untersuchung ist dann i.d.R. entbehrlich. Sollte allerdings von einer hohen Bewegungshäufigkeit zur maßgebenden vollen Nachtstunde ausgegangen werden müssen, empfehlen wir dies in einer schalltechnischen Untersuchung prüfen zu lassen.</p> | |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|--|
| | | | <p>Bezüglich der unter Ziffer 7.2 der Begründung (Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote) erwähnten artenschutzrechtlichen Prüfung gehen wir davon aus, dass wegen der auf der nach Nordwesten steil abfallenden Böschung stockenden Feldhecke westlich des alten Bahnhofs, die durch den Bau der Seniorenwohnanlage gerodet wird, auf Brutvögel und die Artengruppe der Fledermäuse untersucht werden sollte.</p> | <p>Es wurde eine Erfassung der Vögel und Reptilien vorgenommen und die Gehölze wurden auf Quartierstrukturen für Fledermäuse untersucht. Es erfolgte zudem eine Bewertung der Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse.</p> |
| | | | <p>In den Ruderalflächen und den geschotterten Bereichen sind Reptilien zu erwarten.</p> | <p>Es wurde eine Erfassung der Reptilien vorgenommen. An der Stadtmauer wurde eine Mauereidechse nachgewiesen, am Rande der Kleingärten eine Blindschleiche. Es werden im Vorfeld der Bebauung Vergrümnungsmaßnahmen umgesetzt.</p> |
| | | | <p>In der Ruderalflur östlich der Schrebergärten, in der die Seniorenanlage geplant ist, sind Schmetterlinge zu erwarten.</p> | <p>Artenschutzrechtlich relevante Falterarten konnten nicht festgestellt werden.</p> |
| | | | <p>Das Bahnhofsgebäude, das für eine Tagespflegeeinrichtung und weiteren Wohnraum umgebaut wird, sollte auf Fledermäuse und Vögel untersucht werden. Dies sollte nicht auf den Zeitraum eines möglichen Umbaues verschoben werden, um ggf. zu vermeiden, dass dadurch durch ggf. erforderliche Maßnahmen Zeitverzögerungen eintreten.</p> | <p>Das Gebäude wurde im Rahmen der ornithologischen Untersuchung auf Vögel und zudem auf Quartierstrukturen für Fledermäuse bzw. eine Nutzung durch Fledermäuse untersucht.</p> |
| | | | <p>Unter Ziffer 8 des textlichen Teils (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) ist die Planung im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Wir gehen davon aus, dass eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzarten hinzugefügt wird und für die gegebenenfalls geplante Fettwiesen autochtones Saatgut verwendet wird.</p> | <p>Die Pflanzlisten wurden ergänzt.</p> |
| | | | <p>8. Straßenbauamt Wir gehen davon aus, dass das Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulastträger am Verfahren beteiligt wird.</p> | <p>Der Anregung wurde gefolgt. Das Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) wurde am Verfahren beteiligt und meldete in der Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart Fehlanzeige (siehe Nr. 3).</p> |
| | | | <p>10. Wasserwirtschaft Wir regen an, dass folgende Punkte unter III. 4 Textlicher Teil als Hinweise zusätzlich aufgenommen bzw. verändert werden: Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Landratsamt Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG). Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|------------------|---|---|
| 2. | Regionalverband Heilbronn-Franken | 13.07.2023 | Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen. 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. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. |
| 3. | RP Stuttgart Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz | 14.07.2023 | Raumordnung Mit der vorgelegten Planung soll das Gebiet südlich der Altstadt von Niedernhall neu geordnet werden. Dabei dient die Planung insbesondere der Bereitstellung von zusätzlichem altersgerechten Wohnraum, der Schaffung weiterer Wohngebäude sowie einer verbesserten Verkehrsführung. Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bereich des geplanten Seniorenzentrums wird anders als im Rahmen des Vorentwurfs zur 4. Änderung der 7. Fortschreibung des GVV Mittleres Kochertal nunmehr als Sondergebiet festgesetzt. Wir bitten dies im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. | Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan abgestimmt. |
| | | | Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt. Danach sollen in den Vorbehaltsgebieten für Erholung die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. | Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung vorgeprägt. Die Verlagerung des Recyclinghofs und die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie altersgerechten Wohnungen im Bereich der Bahnhofstraße führt zu einer Verbesserung. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung ein. Der Standort des Seniorenzentrum in der Nähe zum Stadtkern sowie am Stadtrand zur offenen Landschaft bietet älteren Menschen in Bezug auf soziale Interaktion sowie Ruhe und Erholung eine hohe Lebensqualität. Daraus erschließt sich eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen und der Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|---|
| | | | <p>Das Plangebiet befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Ausdehnungsbereichs von Hochwasser (HQ extrem) und bei einem Überschwemmungsereignis in einem HQ100 geschützten Bereich. Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen.</p> <p>Insbesondere sind hier auch Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.</p> | <p>Der Hinweis zur Lage im HQextrem wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Lage im HQextrem wird die Höhe der baulichen Anlagen über der Wasserspiegellage bei einem HQextrem festgesetzt. Zudem wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen. Die Stadt Niedernhall lässt aktuell eine Starkregenisikobetrachtung erstellen. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Stadt wird im textlichen Teil hingewiesen.</p> |
| | | | <p>Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| | | | <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Der nach § 19 DSchG als Gesamtanlage ausgewiesene historische Stadtkern Niedernhalls zeichnet sich durch eine fast quadratische Anlage mit S-förmiger Mittelachse aus, an dessen Hauptstraße sich repräsentative Wohnhäuser des 16. bis 19. Jahrhunderts reihen. In dieser inneren Stadtstruktur ragen einzelne Bauwerke wie die beiden Keltern, die Stadtkirche und das Rathaus hervor, welche als Hochpunkte die Stadtsilhouette von weitem prägen. Ein weiteres stadtbildprägendes Element der Gesamtanlage ist die größtenteils erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit Salz-, Malefiz- und Säuturm, welche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG ausgewiesen ist. Besonders eindrucksvoll ist die ehemalige Stadtumwehrung an ihrer unverbauten Südseite, an der vorgelagerte Krautgärten zusammen mit der Grabensituation eine selten gut überlieferte historische Stadtansicht ausbilden. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich unmittelbar südöstlich dieser oben beschriebenen Stadtansicht.</p> <p>Wir regen deshalb an die Bebauung so zu entwickeln, dass sie für das Bild der Altstadt verträglich ist und insbesondere in Höhe, Kubatur und Körnung Rücksicht auf die historische Altstadt nehmen. Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, inwieweit das Empfangsgebäude des Bahnhofs sowie die ehemalige Bahntrasse als historischer Verkehrsweg im Plankonzept berücksichtigt werden können.</p> | <p>Die Hinweise auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage des historischen Stadtkern Niedernhalls wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Stadtansicht aus Richtung Südosten wird freigehalten und durch keine Bebauung eingeschränkt. Die Kubaturen und Höhen der neu geplanten Gebäude richtet sich nach der Bestandsbebauung, sodass ein verträgliches Ortsbild entsteht und Rücksicht auf die historische Altstadt genommen wird. Das Bahnhofsgebäude soll nach aktuellem Stand erhalten bleiben. Auch die ehemalige Bahntrasse wird als Fuß- und Radweg freigehalten.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|---|
| | | | <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Im Nordosten der Bahnhofsstraße befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Latènezeit und merowingerzeitliches Gräberfeld“ (Listen-Nr. 2, s. Kartierung). Im Bereich Südostecke der Stadtmauer und südlich davon wurden 1922 urnenfelder- und latènezeitliche Siedlungsreste angeschnitten sowie 1937 mehrere merowingerzeitliche Gräber. Es ist in diesem Bereich mit weiteren Siedlungsbefunden in Form von Gruben, Hausgrundrissen, Grabfunden etc. sowie mit archäologischem Fundmaterial zu rechnen.</p> | <p>Der Hinweis auf das Kulturdenkmal „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Latènezeit und merowingerzeitliches Gräberfeld“ wird zur Kenntnis genommen. Der betreffende Bereich umfasst den Teil des Bebauungsplans, welcher bereits bebaut ist. Die neu geplanten Gebäude befinden sich im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans und damit außerhalb des Kulturdenkmals. Auch die Fläche des geplanten Parkplatzes befindet sich außerhalb des Kulturdenkmals.</p> |
| | | | <p>Darüber hinaus sind durch die Planung das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung“ (21M) sowie der archäologische Prüffall „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Niedernhall“ (1M) betroffen. Für die Abgrenzung wird auf die nachfolgende Kartierung verwiesen.</p>  | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | | <p>Nach Prüfung der Unterlagen ist bislang lediglich ein Hinweis auf zufällige Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Textteil der Planung eingegangen (III. Hinweise, 1. Bodenfunde). Auf dieser Grundlage kann für die betroffenen Bereiche keine hinreichende Berücksichtigung der zu erwartenden Kulturgüter erreicht werden. Nach Lage der Dinge ist vielmehr davon auszugehen, dass die mit zukünftigen Neubau- bzw. Neugestaltungsvorhaben verbundenen Bodeneingriffe zumindest teilweise zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Um den Belangen der Denkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend zu berücksichtigen, werden die gemachten Hinweise in die Planunterlagen übernommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|--|
| | | | <p>Zu einer hinreichenden Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist folgendes festzusetzen bzw. zu übernehmen: An der Erhaltung ausgewiesener archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld, auch im Zuge der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude, in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> |
| | | | <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | | <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu Bodenfunden ist bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p> |
| | | | <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| | | | <p>Anmerkung Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | | <p><u>Hinweis:</u> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p> |
| | | | | |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|--|
| 4. | RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 03.07.2023 | <p>Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden im Nordwestteil des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. |
| | | | <p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|--|
| | | | <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung des LGRB statt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p> |
| | | | <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | <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 (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 5. | Vermögen und Bau Baden-Württemberg | 27.06.2023 | Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 6. | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts - | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 7.a | Netze BW GmbH - Strom - | 03.07.2023 | <p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--------------------------|------------------|---|---|
| | | | <p>Grabarbeiten in der Nähe von Gasleitungen sind von Hand auszuführen. Der Beginn der Arbeiten ist uns rechtzeitig anzuzeigen. Freigelegte Gasleitungen sind zur Überprüfung und eventuellen Sicherung zu melden.</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zu beachten.</p> |
| 8. | Dt. Telekom Technik GmbH | 10.07.2023 | <ul style="list-style-type: none"> : Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. | <p>Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. | <p>Der Hinweis zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien im Straßenraum wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> |
| | | | <p>Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</p> | <p>Der Hinweis zur Durchführung von Erschließungsarbeiten betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|--|--|
| | | | <p>Im o.a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit 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>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (Kontakt: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).</p> | <p>Der Hinweis zu bestehenden Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Telekommunikationsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| | | | Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. | Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. |
| 9. | Vodafone GmbH | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 10. | NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg | 12.06.2023 | Im betreffenden Plangebiet in Niedernhall befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt. Angrenzend an den Bebauungsplan verlaufen mehrere Versorgungsleitungen der NOW. Diese sind bei den Erschließungsarbeiten zu beachten! Die genaue Lage entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11. | IHK Heilbronn-Franken | 23.06.2023 | Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 12. | Handwerkskammer Heilbronn | 19.06.2023 | Gegen den Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|------------------|--|---|
| 13. | LNV Baden-Württemberg, Hohenlohekreis gemeinsam mit NABU und BUND | 21.07.2023 | <p>1. Konkrete Planung <u>Pflanzbindung, Pflanzgebote</u></p> <p>- Wir begrüßen den Erhalt von Bäumen im Plangebiet. Allerdings befindet sich darunter kein einziger Baum der Böschung im Süden von Flurstück 80. In unserer Stellungnahme zur laufenden 4. Änderung der 7. Flächennutzungsplanfortschreibung haben wir auf die weit einsehbaren hohen Laubbäume auf der Böschung hingewiesen und die Notwendigkeit der Einbindung in die weitere Planung schon wegen der kleinklimatischen Bedeutung. Besonders hohe Bäume stocken auf der Böschung direkt südöstlich der südlichen Kleingartenanlage und am Südende von Flurstück 80. Der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes im direkten Anschluss an die Kleingartenanlage müsste über eine Pflanzbindung möglich sein. Hier befindet sich kein Baufenster. Die Bäume am Südende von Flurstück 80 fallen dagegen mitten in ein Baufenster. Es handelt sich um eine mächtige mehrstämmige Kastanie und einen großen Walnussbaum. Solche großen Bäume werden auch wegen dem Klimawandel im bebauten Bereich immer wichtiger. Mit einer Änderung der Baufenster könnte der Erhalt dieser markanten Bäume doch noch ermöglicht werden. Wir bitten um Prüfung.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die mit Gehölzen bestehende Böschung befindet sich innerhalb des Baufeldes für das geplante Seniorenzentrum. Aufgrund des geplanten Gebäudes kann der Gehölzbestand innerhalb der Sondergebietsfläche nicht erhalten werden. Auch der nördlich der Baufläche gelegene Gehölzbestand kann im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden.</p> |
| | | | Auf Flst. 3481 den vorhandenen Parkplatzbaum direkt an der Nordostgrenze und auf Flst. 198 die randliche Hecke im Südosten und einen Baum nördlich davon ebenfalls zum Erhalt vorsehen. | <p>Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Baum wird zum Erhalt festgesetzt.</p> |
| | | | In der Legende zum Plan PFB 1 mit aufnehmen. | Der Anregung wird gefolgt. |
| | | | Die zu erhaltenden Bäume vor Bauarbeiten ausreichend schützen. | Die Legende wird redaktionell angepasst. |
| | | | Wegen der positiven kleinklimatischen Auswirkungen für Stellplätze, Flachdächer und Fassaden eine Begrünung festsetzen. | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Parkplatzplanung erfolgt nicht parallel zum Bebauungsplan. Daher können Baumstandorte noch nicht festgelegt werden. Eine Begrünung von Flachdächern und Fassaden ist zulässig, wird aber nicht verbindlich festgesetzt.</p> |
| | | | Für Pflanzgebote Zeitangaben nennen. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. |
| | | | <p>- Zur Schaffung eines beruhigten Wohnumfelds auf die Ausweisung eines MI in unmittelbarer Nachbarschaft zum Seniorenzentrum verzichten.</p> <p>- Der letzte Satz zum Allgemeinen Wohngebiet unter Zif.6.1 (S.9 Begründung) ist wohl deplatziert.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die bisherige Mischgebietsfläche wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.</p> |
| | | | - Bei der Berechnung der überbaubaren Flächen die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ sowie die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen gem. dem Textteil zum Bebauungsplan (wie unter Zif. I.2.1) mit berücksichtigen. | Wird zur Kenntnis genommen und bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beachtet. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Kleintierdurchlässige Zäune mit einem Bodenabstand von 15-20 cm bzw. einer Maschenweite von 10x10 cm vorsehen. | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen aufgenommen. Darin wird die maximale Höhe sowie die Bodenfreiheit geregelt. Die Maschenweite wird hingegen nicht geregelt, da die Art der Einfriedung nicht genauer definiert werden soll.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Generell alle Außenbeleuchtungen insektenfreundlich ausführen und keine beleuchteten Werbeanlagen zulassen. Über Bewegungsmelder Beleuchtungsdauer und -intensität reduzieren. | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die insektenschonende Beleuchtung wird auf Werbeanlagen ausgeweitet. Zudem werden Werbeanlagen nur zur Erschließungsstraße zugelassen. Die Beleuchtungsdauer- und intensität kann im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Bei Glasflächen über 2 Quadratmeter Maßnahmen gegen Vogelschlag vornehmen: Reduzierung von Durchsichten durch Markierungen z.B. von Punktrastern mit mind. 25 % Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung (Außenreflexionsgrad kleiner 15 %), Ausschluss von durchsichtigen Eckbereichen, Verbindungsgängen, Lärmschutzwänden. | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis zur Verwendung von Vogelschutzglas in den textlichen Teil aufgenommen.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Den Weg zu den Parkplätzen zwischen PFB 1 und PFG 2 und den Weg entlang der Ostgrenze vollständig wasserdurchlässig festsetzen. Das bereits versiegelte Zwischenstück auf Höhe des Bahnhofgebäudes wieder entsiegeln (als Teil des Ausgleichs). Schließlich werden über die Bahnhofstraße mit neuer Wendeplatte die vorhandenen und geplanten Gebäude vollständig erschlossen. | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehenden Wege werden in ihrer jetzigen Form erhalten. Ein Ausbau der Wege ist nicht geplant.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Zur Wasserrückhaltung Regenwasserzisternen festsetzen (in Zeiten des Klimawandels besonders wichtig). | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr. 16d BauGB können nur Flächen bzw. Standorte zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage können weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vorschreiben.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Zur Verringerung von Aufheizeffekten helle Farben für Dächer, Fassaden, Wege und Plätze verwenden. | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Für die Dacheindeckung werden nur rote bis rotbraune Farbtöne zugelassen. Für die Fassadengestaltung wird folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen: Für die Fassaden sind nur Farben, die nach dem „Natural Color System“ folgende Eigenschaften aufweisen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Buntanteil maximal 50 % - Schwarzanteil mindestens 5 % und höchstens 30 % Natürliche Holzfassaden sind von dieser Regelung ausgenommen.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - Auf die gesetzliche Solarpflicht auf Gebäuden und Parkflächen mit über 35 Stellplätzen hinweisen. | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf geltende Gesetze und Regelungen muss im Bebauungsplan nicht hingewiesen werden.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|------------------|---|--|
| | | | - Abgrabungen und Auffüllungen beschränken. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen Abgrabungen und Auffüllungen zu Beschränken. Auffüllungen sind in Teilbereichen erforderlich, um eine hochwasserangepasste Bauweise zu realisieren. |
| | | | - Stützmauern als Trockenmauern oder unverfugte Blocksteinmauern ausführen (als zusätzlicher Lebensraum). | Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der nicht bekannten statischen Erfordernisse werden keine Festlegungen zur Ausführung von Stützmauern vorgenommen. |
| | | | - An den Gebäuden Nistmöglichkeiten für Gebäude-, Nischenbrüter anbringen. | Es werden vorsorglich Nistkästen aufgehängt. |
| | | | - Bei Rodungen eine ökologische Baubegleitung vorsehen | Die Vergrämung von Reptilien (und ggf. vorkommenden Haselmäusen) wird durch Fachkundige begleitet. |
| | | | 2.Biotopschutz Bei der gehölzbestandenen Böschung auf den Flurstücken 80/1,80 bzw. Teilen davon kann es sich um ein nicht erfasstes geschütztes Heckenbiotop handeln (linienförmige Gehölzbestände aus standorttypischen Sträuchern und Bäumen auf Böschungen, mindestens 20 m lang). Solche faktischen Biotop sind genauso gesetzlich geschützt wie amtlich erfasste Biotop. Wir bitten um Prüfung. | Feldhecken sind nur in der freien Landschaft geschützte Biotop. Die betroffene Hecke wächst nicht in der freien Landschaft und ist damit auch kein geschütztes Biotop. |
| | | | 3.Artenschutz Wir erwarten eine Erfassung der Höhlen-, Habitatbäume im Gebiet sowie Artenerhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Reptilien und streng geschützten Faltern. Abzubrechende Gebäude gezielt auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse untersuchen. | Es wurde eine Erfassung von Quartierstrukturen für Fledermäuse, eine ornithologische Untersuchung, eine Erfassung von Reptilien und eine Kontrolle auf geschützte Falterarten vorgenommen. |
| | | | Die gesamten mit Bäumen, Gehölzen bzw. dichtem Brombeeraufwuchs bestandenen Böschungsfächen im Gebiet (auf den Flurstücken 80/1,80,3481/1) einschließlich der ebenen Fläche mit Gehölzaufwuchs im Süden von Flst. 3481/1 bieten Lebensraumpotential für Haselmäuse, umso mehr, nachdem sich diese Flächen Richtung Süden und Osten fortsetzen und Wege für Haselmäuse nicht unüberwindbar sind. Entlang der A 6 wurden Haselmäuse sogar in Autobahnrohren gefunden. Zur Erfassung ist eine ausreichende Anzahl an Haselmaustubes an geeigneten Stellen nötig. Gerade der Spätsommer und Frühherbst sind zur Erfassung von Haselmäusen besonders wichtig, da Anfang/Mitte September bis Mitte Oktober die höchsten Besiedlungsdichten erreicht werden. | Auf eine Erfassung von Haselmäusen wurde in Rücksprache mit der Stadtverwaltung und jahreszeitlich bedingt verzichtet. Es werden vorsorglich Maßnahmen umgesetzt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten in der Hecke tatsächlich Haselmäuse leben. |
| 14. | Polizeidirektion Künzelsau | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 15. | Bauernverband Schwäbisch-Hall-Hohenlohe-Rems e.V. | 16.06.2023 | Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Bedenken. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 16. | Stadtverwaltung Neuenstein | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|------------------------------|------------------|---|-----------------------------|
| 17. | Stadtverwaltung Ingelfingen | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 18. | Stadtverwaltung Forchtenberg | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 19. | Stadtverwaltung Künzelsau | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 20. | Bürgermeisteramt Weißbach | 12.06.2023 | Die Gemeinde Weißbach hat hinsichtlich des Bebauungsplans keine Einwendungen, Bedenken oder Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.