

STADT NIEDERNHALL
STADTTEIL NIEDERNHALL
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRASSE/WARRWEG“

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
vom 05.02.2024 bis 08.03.2024**

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|---|
| 1. | Landratsamt Hohenlohekreis Umwelt- und Baurechtsamt | 26.03.2024 | 1. Baurecht Wir weisen noch auf folgendes hin: - unter Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf S. 1 des textlichen Teils steht der Punkt „GFZ – Geschossflächenzahl“ in der falschen Zeile und die Nummerierung verm. Ziffer 2.2. fehlt. | Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird redaktionell korrigiert. |
| | | | - nach Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften auf S. 7 des textlichen Teils sind nur Fassadenfarbe nach dem „Natural Color System“ zulässig. Dies ist nur schwer zu kontrollieren und wir empfehlen, dass die Stadt ein Farbkonzept erstellt oder in den Festsetzungen aufnimmt, dass die Fassadengestaltung mit der Stadt abzustimmen ist. | Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Fassadengestaltung mit der Stadt abzustimmen ist. |
| | | | 2. Wasserwirtschaft Wir regen an, den folgenden Hinweis bei den Hinweisen auf S. 9 des textlichen Teils aufzunehmen: - Die Versickerung oder auch Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist gemäß § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Hohenlohekreis zu beantragen. Soweit die Versickerung oder Einleitung dezentral erfolgt, d.h. auf einzelnen oder gemeinsam auf wenigen benachbarten Baugrundstücken, ist keine Erlaubnis erforderlich. Die Schadlosigkeit ist in jedem Fall zu gewährleisten. Wir verweisen hierzu auf die Niederschlagswasserverordnung. 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. | Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. |
| | | | 3. Naturschutz <u>Fachbeitrag Artenschutz</u> In Ziffer 4.2.4 sind Aussagen zur Haselmaus enthalten In der Vermeidungsmaßnahme ist ein auf-den Stock-Setzen der Feldhecke im Winterhalbjahr vorgesehen. Reisig und Totholz sollen aus der Fläche geräumt werden, um ein Abwandern der Haselmäuse zu erzielen. Danach ist in der Vermeidungsmaßnahme die Entfernung der Wurzelstöcke ab April geplant. Haselmäuse halten von Oktober bis April in Nestern am Boden in der Laubstreu, zwischen den Wurzeln und an Baumstümpfen Winterschlaf. | Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahme wird dahingehend angepasst. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|--|--|
| | | | <p>Deshalb sollte Totholz und Reisig bereits im September aus der Fläche geräumt werden, um die Haselmäuse nicht im Winterschlaf zu stören bzw. ihre Ruhestätte zu zerstören. Danach sollten die Gehölze von Oktober bis Ende Februar gefällt werden und ab April bis Anfang Mai ist das Ziehen der Stubben möglich.</p> <p>Wir empfehlen, diese zur Vermeidung und Verminderung geplanten Maßnahmen durch fachkundiges Personal zu begleiten zu lassen (z.B. über eine ökologische Baubegleitung). Die Wirksamkeit der zur Vermeidung und Verminderung durchgeführten Maßnahmen sollten dokumentiert werden</p> | |
| | | | <p><u>E/A-Bilanz</u> Beim Biotoptyp 60.50 wurde bei Bestand (2 ÖP) und Planung (4 ÖP) ein unterschiedlicher Punktwert verwendet. Dies wäre anzugleichen. Das entstandene Defizit soll mit der Ökokontomaßnahme „Renaturierung Forellenbach“ aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Niedernhall ausgeglichen werden. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Zusendung eines aktualisierten Standes des Ökokontos, unser aktueller Stand ist vom Juli 2020. Wir weisen darauf hin, dass für eine ordnungsgemäße Abwägung ein entsprechendes Guthaben erforderlich ist.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst.</p> |
| | | | <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In der E/A Bilanz ist ein PFG 1 mit 290 m² bilanziert. Ein PFG 1 ist jedoch in den textlichen Festsetzungen nach Ziffer 9 textlicher Teil und im zeichnerischen Teil nicht enthalten. - Im zeichnerischen Teil und in Ziffer 9 textlicher Teil ist ein PFG 3 enthalten, dieses ist jedoch nicht in der Bilanz enthalten. Wir vermuten, dass damit die als PFG 1 bilanzierte Fläche gemeint ist. - Das PFG 1 könnte dann das las Ziffer 9.1 im textlichen Teil enthaltene Pflanzgebot sein. | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung in der EA-Bilanz wurde korrigiert.</p> |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - In Ziffer 2.1 textlicher Teil wird geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet die GRZ überschritten werden darf. In der E/A-Bilanz wird dies jedoch bezogen auf die einzelnen Baufenster mit WA unterschiedlich geregelt bzw. bilanziert. Sollten unterschiedliche Regelungen bei den Baufenstern gewollt sein, wären diese in Ziffer 2.1 Textteil zu regeln. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich, kann jedoch durch die Zuordnung weiterer Ökopunkte aus derselben Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden.</p> |
| | | | <p>Seite 19 Umweltbericht enthält Quellenangaben für den grünordnerischen Beitrag. Wir empfehlen, diese zu überarbeiten, da Quellen aus anderen Gemeinden bzw. Regionalverband enthalten sind.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Quellenangaben werden aktualisiert.</p> |
| | | | <p>4. Vermessungsamt Ergänzend zu Ziffer 4 unserer Stellungnahme vom 27.7.23 weisen wir darauf hin, dass der Höhenfestpunkt am Gebäude der Bahnhofstraße 5 als Bolzen horizontal eingebracht ist. Sofern Änderungen an diesem Gebäude geplant sind oder durchgeführt werden, bittet das Vermessungsamt Höhenlohekreis um Rückmeldung, damit der Verlust dieses Höhenfestpunktes und das Wiederherstellen an das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung gemeldet werden kann.</p> | <p>Der Hinweis zu einem bestehenden Höhenfestpunkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|---|
| | | | <p>5. Immissionschutz Mit den Antragsunterlagen wurde eine Geräuschimmissionsprognose der RW Bauphysik GmbH & Co. KG (B23658_SIS_01) mit Datum vom 15.11.2023 vorgelegt, die die Immissionsverträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzung inkl. Parkflächen und Verkehr untersucht hat. Gemäß den textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet Seniorenzentrum sind u.a. Nutzungen wie allgemeines Wohnen und Pflegeheime zulässig. Demnach wird je nach Nutzung der Schutzgrad nach TA Lärm für Pflegeanstalten (Nr. 6.1 Buchstabe g) oder für allgemeine Wohngebiete (Nr. 6.1 Buchstabe g) festgelegt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | | <p>Hierzu haben wir folgende Anmerkungen: - Die geänderte Ausweisung der Fläche südlich des Feuerwehrgebäudes von MI in WA wurde in der Geräuschimmissionsprognose nicht berücksichtigt, da diese vor der Planänderung erstellt wurde. Die Prüfung hat ergeben, dass dies keine Auswirkungen auf das grundsätzliche Ergebnis haben dürfte. Der Lärmgutachter sollte hier nochmal einbezogen werden und das Gutachten entsprechend angepasst werden, damit es als Grundlage für weitere Verfahren keine Fehlerquellen beinhaltet.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Geräuschimmissionsprognose wird angepasst. RW-Bauphysik</p> |
| | | | <p>- Im Plangebiet sind 3 Parkplätze geplant, von denen zwei öffentliche Parkplätze darstellen. Der Parkplatz nordöstlich der Feuerwehr wurde in der Geräuschimmissionsprognose der Feuerwehr zugeordnet und das entsprechende Nutzungsverhalten mit abgebildet. Er sollte deshalb auch dem Feuerwehrhaus gewidmet werden.</p> | <p>Der Parkplatz nördlich der Feuerwehr wurde vom Gutachter versehentlich der Feuerwehr zugeordnet. Von diesem Parkplatz sind lediglich 8 Kfz-Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und damit der Feuerwehr zugeordnet. Der öffentliche Parkplatz umfasst rund 24 Stellplätze. Die Geräuschimmissionsprognose wird entsprechend korrigiert.</p> |
| | | | <p>- Für den Verkehrslärm wurde in der Geräuschimmissionsprognose die Überschreitung des Orientierungswertes für den Tagzeitraum am Immissionsort 2 ermittelt. Das Ergebnis wird in der Prognose bei einer Überschreitung von 4 dB(A) als geringfügig bewertet und demnach sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diesem Argument folgt der Plangeber. Hierzu ist anzumerken, dass eine Zunahme um 3 dB(A) einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens entspricht. Der Begriff „geringfügig“ ist unbestimmt. Inwieweit bei der Überschreitung von 4 dB(A) noch von einer geringfügigen Betroffenheit gesprochen werden kann, hängt von den konkreten Gegebenheiten vor Ort ab und ist zu begründen bzw. einer Abwägung zu unterziehen Wir empfehlen in diesem Punkt die 16. BImSchV in die Abwägung mit einzubeziehen. Die Anforderungen der 16. BImSchV sind Mindestanforderungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Im Bebauungsplanverfahren stellen sie die Zumutbarkeitsschwelle dar. Die städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, die vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg herausgegeben wurde, weist darauf hin, dass im Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Gemeinden ein Planungsspielraum besteht. Die Gemeinden können demnach auch ohne weitere Maßnahmen von den Orientierungswerten abweichen, wenn eine plausible Begründung geliefert werden kann.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Die ermittelte Überschreitung des Orientierungswertes für den Tagzeitraum am Immissionsort 2 von 4 dB(A) wird als geringfügig bewertet. Die Abweichung des Orientierungswertes wird wie folgt begründet. Bei dem Immissionsort 2 handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebäude welches direkt an den bestehenden Straßenraum angrenzt. Mit der Planung erfolgt lediglich eine Sicherung des Bestandsgebäudes. Es wird am Immissionsort 2 keine neue Wohnmöglichkeit geschaffen, sondern eine bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Die Überschreitung von 4 dB(A) hält zudem den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwert von 59 dB(A) (tags) ein. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle wird damit eingehalten. Daher wird auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.“</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|--|
| | | | <p>Es kann also für die Bereiche des Bebauungsplanes, in denen die Grenzwerte von 49/59 dB(A) eingehalten werden, auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn in der Begründung plausible städtebauliche Gründe vorgebracht werden.</p> | |
| | | | <p>- Für die Betriebs- und Anlagengeräusche wurden in der Geräuschimmissionsprognose im Plangebiet an den Immissionsorten 4, 5, 7 und 8 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagzeitraum ermittelt, welche Maßnahmen erforderlich machen. Im Textlichen Teil auf S. 5 sind unter den Ziffern 8.1 und 8.2 für die betroffenen Bereiche entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die Räume der „Pflegeanstalt“ nach TA Lärm wird ausschließlich auf die Positionierung abgestellt. Wir empfehlen hierzu zu prüfen, ob nicht analog zu Ziffer 8.1 auch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe festgesetzt werden sollen, die auch möglich sind. Dies erweitert den Planungsspielraum für die zukünftige Bebauung. Die Begründung sollte unter Ziffer 7.6 dann mit angepasst werden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zum Lärmschutz für das Sondergebiet Seniorenzentrum wird entsprechend der Anregung zur architektonischen Selbsthilfe ergänzt.</p> |
| | | | <p>- Für weitere Immissionsorte wurden zwar keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Betriebs- und Anlagengeräusche ermittelt, aber auch keine Einhaltung des Irrelevanzkriteriums. Da sich keine weiteren Anlagen und Betriebe im Umfeld des Plangebietes befinden, werden die Immissionsreserven für das Plangebiet für ausreichend erachtet. Der Nachweis für die Bebauung des Sondergebietes und ggf. auch für die geplante Gebäudesanierung der Feuerwehr, für die bereits mögliche Emissionsquellen mitberücksichtigt wurden, ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| | | | <p>- Der Geräuschimmissionsprognose und der Begründung konnte entnommen werden, dass im Feuerwehrgebäude Veranstaltungen stattfinden, für deren Beurteilung die Freizeidlärmrichtlinie herangezogen wird. Es handelt sich hierbei um die alle zwei Jahre stattfindende „Hocketse“ sowie public viewing bei EM/WM-Spielen. Hier ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um public viewing-Veranstaltungen handelt, für die beiden letzten Weltmeisterschaften regelmäßig eigene Verordnungen über den Lärmschutz bei öffentlichen Fernsehdarbietungen im Freien erlassen wurden und die von der Gemeinde zu genehmigen sind. Bei derartigen Veranstaltungen wäre somit jeweils im Einzelfall zwischen dem herausragenden öffentlichen Interesse an den Fußballspielen und dem Schutz der Nachtruhe abzuwägen. Handelt es sich nicht um derartige Veranstaltungen, da sie z.B. im Gebäude stattfinden, halten wir es nicht für ausreichend den Sachverhalt lediglich in der Zusammenfassung der Geräuschimmissionsprognose zu erwähnen und keinerlei weitere Angaben im Ergebnisteil der Prognose zu machen. Wir halten es hier für zielführend zu prüfen, ob diese Veranstaltungen die Immissionsrichtwerte der Freizeidlärmrichtlinie ohne oder mit geeigneten Maßnahmen einhalten. Hierbei sind die für das Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte anzusetzen und nicht die für seltene Ereignisse. Wenn man die in der Freizeidlärmrichtlinie unter Nummer 4.4.1 genannten Veranstaltungen mit dem gemeinsamen Schauen von EM-Spielen vergleicht, muss hinterfragt werden, ob diese als seltene Veranstaltungen mit Standortgebundenheit und hoher sozialer Adäquanz und Akzeptanz gewertet werden können. Eine Begründung der Einstufung vom Plangeber ist den Unterlagen auch nicht zu entnehmen. Zudem würden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte</p> | <p>Bei Fußball-WM/EM-Spielen der deutschen Mannschaft findet in der Fahrzeughalle bei der Feuerwehr offiziell angemeldetes ‚Public Viewing‘ statt, mit Schankerlaubnis und gegrillten Speisen. Definitionsgemäß handelt es sich dabei nicht um öffentliche Fernsehdarbietungen im Freien, für deren Durchführbarkeit mit Erlass einer Bundesverordnung befristete Ausnahmeregelungen getroffen werden. Dies hat so auch die Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung sinngemäß bemerkt. Die schalltechnische Beurteilung erfolgt daher nach der Freizeitrichtlinie. Als Regelbetrieb ist das ‚Public Viewing‘ nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten immissionsverträglich. In den anderen Beurteilungszeiten wurden deutliche Richtwertüberschreitungen ausschließlich im Plangebiet ermittelt (vgl. Kapitel 8.3, Geräuschimmissionsprognose). Als seltene Veranstaltung ist das ‚Public Viewing‘ an bis zu 18 Tagen im Kalenderjahr auch innerhalb der Ruhezeiten, nachts sowie an Sonn-/Feiertagen immissionsverträglich. Eine zusätzliche Sonderfallbeurteilung ist hierzu nicht erforderlich (vgl. Kapitel 8.3, Geräuschimmissionsprognose). Unzulässige Maximalpegel können in beiden Fällen nur dann nicht ausgeschlossen werden, wenn die Einsatzfahrzeuge nachts in die Fahrzeughalle zurückgefahren werden. Dieser Vorgang sollte daher vorsorglich tags und somit erst am nächsten Tag stattfinden.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------|------------------|---|---|
| | | | <p>für seltene Ereignisse weitere Begründungen nach Nummer 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie erfordern.</p> <p>- Die „Hocketse“ der Feuerwehr wird als seltene Veranstaltung nach Nummer 4.4 in der Geräuschimmissionsprognose betrachtet. Um einen Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir die Begründung des Plangebers in die Begründung mit einzuarbeiten, weshalb es sich um ein ereignisartiges Ereignis im Sinne von Nummer 4.1.1. der Freizeitlärmrichtlinie handelt. Die ermittelten Ergebnisse für die „Hocketse“ zeigen die Immissionsverträglichkeit im Tagzeitraum, allerdings Überschreitungen bis zu 8 dB(A) im Nachtzeitraum. Es stellt demnach aus unserer Sicht einen Abwägungsfehler dar, wenn diese Überschreitungen mit dem bloßen Verweis auf eine seltene Veranstaltung als zulässig und gebietsverträglich erachtet werden. Es fehlen insbesondere Aussagen zur Unvermeidbarkeit (Lärminderungsmaßnahmen) gemäß Nummer 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie, aus denen die Zumutbarkeit abgeleitet werden kann.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Die „Hocketse“ bezeichnet im alemannischen und schwäbischen Sprachraum ein gemütliches Beieinandersitzen zu geselliger Unterhaltung, so dann in Südwestdeutschland spezifisch ein Dorffest, bei dem es meist regional traditionelles Essen (zum Beispiel Rote Würste, Zwiebelkuchen oder Sauerkraut mit Schupfnudeln) und auch alkoholische Getränke (meist Wein oder Bier) gibt. Als Veranstalter dieser Veranstaltung tritt die Freiwillige Feuerwehr an. Als Fest kommunaler Bedeutung hat die Veranstaltung eine hohe Standortgebundenheit mit besonderem örtlichem Bezug. Die Veranstaltung ist zudem von sozialer Adäquanz mit sozialer Funktion und stärkt das örtliche Zusammenleben. Die Hocketse genießt eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung. Zudem wird die Veranstaltung nur alle zwei Jahre durchgeführt und findet damit zahlenmäßig in eng begrenzten Rahmen statt. Die Veranstaltung ist somit ein Ereignis im Sinne von Nummer 4.1.1. der Freizeitlärmrichtlinie. Die etablierte Veranstaltung ist fester Bestandteil des sozialen Lebens der Stadt Niedernhall und ist damit unvermeidbar. Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen ist eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770:2012-09 unvermeidbar, da keine lokalen geeigneten Ausweichstandorte zur Verfügung stehen. Dies liegt unter anderem an der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des Feuerwehrgerätehauses. Die zweijährliche Veranstaltung ist als seltenes Ereignis nach Einschätzung der Stadt zumutbar. Die Überschreitungen des Beurteilungspegels von 55 dB(A) nachts wird als zumutbar erachtet, da die Veranstaltung lediglich alle zwei Jahre stattfindet. Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr wird kann zudem durch Schließen der Tore vermieden werden, sodass die Veranstaltung ab 24 Uhr komplett im Feuerwehrgebäude stattfindet. Gemäß der Geräuschimmissionsprognose sind keine unzulässigen Maximalpegel zu erwarten. Die Veranstaltung „Hocketse“ finden alle zwei Jahre statt und unterschreitet damit deutlich die maximale Anzahl von seltenen Veranstaltungen von maximal 18 pro Kalenderjahr.“</p> |
| | | | <p>6. Weitere beteiligte Stellen Es wurden zudem auch das Kommunalamt, das Landwirtschaftsamt, der Bereich Denkmalschutz und das Amt für Mobilität angehört. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|--|--|
| 2. | Regionalverband Heilbronn-Franken | 05.03.2024 | Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1 in der Synopse sollten in die Begründung übernommen werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung werden in die Begründung übernommen. |
| | | | Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie nach Abschluss 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 | 08.03.2024 | Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | | Mit Blick auf die im Rahmen der Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen gemachten Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken empfehlen wir, diese Ausführungen noch mit in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. So werden sie Teil der Verbindlichkeit der Planung. | Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung werden in die Begründung übernommen. |
| | | | Anmerkung Abteilung 8 – Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 4. | RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 07.03.2024 | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-02650 vom 03.07.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 03.07.2023 wurde bereits im Gemeinderat behandelt. |
| 5. | Vermögen und Bau Baden-Württemberg | 13.02.2024 | Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o.g. Verfahren. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 6. | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts - | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|------------------|---|---|
| 7.a | Netze BW GmbH - Strom - | 09.02.2024 | Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Zu diesem Bebauungsplanverfahren haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Unserem Wunsch, den per Mail abgestimmten Stationsplatz im Plan zu vermerken, wurde entsprochen. Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 03.07.2023 wurde bereits im Gemeinderat behandelt. |
| | | | 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. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. |
| 7.b | Netze BW GmbH - Gas - | 23.02.2024 | Aus gastechnischer Sicht haben wir keine Einwände gegenüber der Planfestsetzung. Auf unsere Gasleitungen und den Umgang mit diesen haben wir bereits in unserer letzten Stellungnahme hingewiesen. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 16.06.2023 wurde bereits im Gemeinderat behandelt. |
| 8. | Dt. Telekom Technik GmbH | 04.03.2024 | Mit Schreiben bzw. Mail vom 10.Juli 2023/PTI 21-Betrieb, haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Die Berücksichtigung unserer Anregungen durch den Gemeinderat haben wir dankend zur Kenntnis genommen. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 10.07.2023 wurde bereits im Gemeinderat behandelt. |
| 9. | Vodafone GmbH | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 10. | NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg | 02.02.2024 | Wir verweisen weiterhin auf die Stellungnahme vom 12. Juni 2023, welche ich Ihnen im Anhang nochmals mitgeschickt habe. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | | 12.06.2023 | <i>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.</i> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11. | IHK Heilbronn-Franken | 07.02.2024 | Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 12. | Handwerkskammer Heilbronn | 19.02.2024 | 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 | 19.03.2024 | 1.Konkrete Planung -Wir bedauern es, dass der weithin einsehbare Baum- und Gehölzbestand auf der Böschung im Gebiet weiterhin komplett entfernt werden soll. Wir würden es begrüßen, wenn zumindest der Erhalt des Bestands direkt im Anschluss an die Kleingärten auf Flst. 3489 noch möglich wäre. Bevor Neupflanzungen die Funktion des Bestands übernehmen, wenn überhaupt, vergehen Jahre. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein möglicher Erhalt des Bestands direkt im Anschluss an die Kleingärten auf Flst. 3489 ist noch nicht absehbar. Es wird versucht diesen Bestand zu erhalten. Eine verbindliche Festsetzung wird allerdings nicht aufgenommen. |
| | | | -Selbst wenn die Standorte der Parkplatzbäume erst später festgelegt werden, sehen wir es als nötig an, dass nur so viele Parkplätze im Bebauungsplan dargestellt werden wie mit Pflanzung der 16 Bäume möglich sind. Dabei ausreichend bemessene Baumscheiben berücksichtigen. | Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die unverbindliche Stellplatzeinteilung wird komplett herausgenommen und lediglich die Fahrgasse dargestellt. |
| | | | -Nadelbäume in den privaten Grünflächen sollten bei Abgang/Verlust ausschließlich durch Bäume auf den Pflanzlisten ersetzt werden (Zif.I. 9.5 im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend ergänzen). | Der Anregung wird gefolgt. Der Textteil wird entsprechend ergänzt. |
| | | | -Die 3 Pflanzbäume auf der Fläche von PFG 2 auch so im Plan darstellen und nicht lediglich 2 Bäume. | Der Anregung wird gefolgt. Grundsätzlich ist die textliche Festsetzung sowie die flächenhafte Darstellung im zeichnerischen Teil maßgebend für das Pflanzgebot. Die Darstellung der Symbole soll lediglich die Bepflanzungsart verdeutlichen. In diesem Fall Baumpflanzungen. Der zeichnerische Teil wird allerdings trotzdem redaktionell korrigiert. |
| | | | -Wegen der positiven kleinklimatischen Auswirkungen auf eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern nicht verzichten. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Begrünung von Flachdächern und Fassaden ist zulässig. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-/Solaranlagen erfolgt allerdings keine verbindliche Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern. |
| | | | -Die Maßnahmen gegen Vogelschlag bei den Festsetzungen mitaufnehmen. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Hinweis im textlichen Teil wird als ausreichend erachtet. |
| | | | -Die im Artenschutzbeitrag (S. 13, 18) genannten Maßnahmen zum Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen in den Textteil zum Bebauungsplan übernehmen bzw. bei externen Aufhängestandorten einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen. | Das Baugesetzbuch enthält keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Nistkästen. Erforderliche Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. |
| | | | -Außerdem Mehlschwalbendoppelnester im bzw. im Umfeld des Plangebiets an Gebäuden anbringen. Am Haus Warrweg 8 hängen noch Reste von Mehlschwalbenkunstnestern. Angesichts des rapiden Rückgangs der Mehlschwalben in der Niedernhaller Altstadt sind Maßnahmen zur Stärkung der Population unverzichtbar, sonst droht der endgültige Zusammenbruch. Dann können Schwalben nur noch am Brunnen vor der Laurentiuskirche als Stahlkunstwerk bewundert werden. | Nach Aussage des Gutachters besteht kein artenschutzrechtliches Erfordernis zum Aufhängen von Kunstnestern für die Mehlschwalbe. |
| | | | -Die Vergrämung von Reptilien und Haselmaus zwingend fachkundig begleiten und im Zusammenhang mit der Vergrämung mehrere Totholz-, Steinhäufen (vom Rodungsmaterial usw.) außerhalb der Eingriffsflächen anlegen. | Die Hinweise zur Vergrämung von Reptilien und Haselmaus werden zur Kenntnis genommen. Eine fachkundige Begleitung ist vorgesehen. Für die Totholz- und Steinhäufen besteht kein artenschutzrechtliches Erfordernis. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|----------------------------|------------------|--|--|
| | | | <p>2. Biotopschutz Die Feldhecke im Gebiet sehen wir als faktisches Biotop mit dem gleichen Schutzstatus wie ein amtlich erfasstes Biotop an. Die Hecke liegt nicht im Innenbereich. Der nördliche und südliche Teil sind im noch geltenden Flächennutzungsplan nicht einmal als Baufläche dargestellt. Der mittlere Teil, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, zählt durch die randliche Böschungslage ebenfalls zum Außenbereich. Gem. dem Auszug aus VG Stuttgart v. 18.1.2023 – 2 K 3632/21 sind Flächen außerhalb besiedelter Bereiche solche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (...; Beschluss vom 12.3.2013 – 3 S 954/12).</p> | <p>Kriterium für das Vorliegen eines geschützten Biotops „Feldhecke“ nicht alleine die Lage im Außenbereich, sondern nach § 30 BNatSchG die Lage „in der freien Landschaft“. Eine Lage in der freien Landschaft ist nicht gegeben. Dementsprechend wurde die Hecke auch in der Biotopkartierung nicht miterfasst. Die Auffassung wird von der uNB geteilt oder zumindest nichts Gegenteiliges behauptet.</p> |
| | | | <p>3. Bilanzierung <u>Grundsätzliches (beide Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden)</u> -Da die gem. Zif. I.2.1 im Textteil zum Bebauungsplan ausnahmsweise Überschreitung der GRZ für die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet generell gilt, die Überschreitung bei allen Flächen des Allgemeinen Wohngebiets mit bilanzieren. Außerdem die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ bei den versiegelbaren Flächen mit berücksichtigen. Damit ergibt sich beim Allgemeinen Wohngebiet, beim Sondergebiet und der Gemeinbedarfsfläche jeweils eine zulässige Versiegelung von 80 Prozent.</p> | <p>Der Hinweise zur Bilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird angepasst. Die zulässige Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet umfasst lediglich 60 %.</p> |
| | | | <p>-Es werden 300 m² Wirtschaftsweg als geschottert bilanziert. Handelt es sich hier um den Wirtschaftsweg am Westrand des Plangebiets oder um den Geh-, Fuß- und Radweg am Ostrand oder um beides? Im Gegensatz zu Geh-, Fußwegen ist der Wirtschaftsweg am Westrand nicht als wasserdurchlässiger Weg festgesetzt und daher als wasserundurchlässiger Weg zu bilanzieren. Wir bitten um Prüfung.</p> | <p>Es handelt sich um den Weg am Ostrand. Der Weg ist geschottert und soll als Schotterweg erhalten werden. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.</p> |
| | | | <p><u>Pflanzen/Tiere Bestand</u> Für die kleine Grünfläche (1.361 m²) gem. der ÖkokontoVO wie im Planungsmodul den Biotopwert 4 (statt 2) verwenden.</p> | <p>Der Hinweise zur Bilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird korrigiert.</p> |
| | | | <p><u>Pflanzen/Tiere Planung</u> Die kleine Grünfläche zu PFG 1 (290 m²) ergibt 1.160 (4 x 290) statt 1.640 Ökopunkte, die kleine Grünfläche zu PFG 2 (313 m²) ergibt 1.252 (4 x 313) statt 1.640 Ökopunkte. Die Bilanzierung entsprechend überarbeiten. Als Folge erhöht sich der Ausgleichsbedarf.</p> | <p>Der Hinweise zur Bilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird korrigiert.</p> |
| | | | <p>4. Externer Ausgleich Die Ökokontomaßnahme umfasst das gesamte Baugebiet „Bachwiesen“. Dies sehen wir generell als problematisch an.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme ist im bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt enthalten und wurde vom Landratsamt im Zuge der Aufnahme in das Ökokonto geprüft.</p> |
| | | | <p>Unabhängig davon ist eine Abgleichung der bilanzierten mit der tatsächlich erfolgten Aufwertung notwendig. Im Luftbild erscheint z.B. der tatsächliche Versiegelungsgrad deutlich höher als bilanziert, es sind auch weniger Pflanzbäume als bilanziert erkennbar.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme ist im bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt enthalten und wurde vom Landratsamt im Zuge der Aufnahme in das Ökokonto geprüft.</p> |
| 14. | Polizeidirektion Künzelsau | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde | Stellungnahme v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|------------------|---|---|
| 15. | Bauernverband Schwäbisch-Hall-Hohenlohe-Rems e.V. | 05.02.2024 | Zum aktuellen Planungsstand bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung sollten sich Änderungen ergeben. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. |
| 16. | Stadtverwaltung Neuenstein | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 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 | | - es liegt keine Stellungnahme vor - | Wird zur Kenntnis genommen. |

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.