

**STADT            NIEDERNHALL**  
**STADTTEIL    NIEDERNHALL**  
**BETREFF      BEBAUUNGSPLAN „AU II – 1. ÄNDERUNG“**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.02.2023 bis 31.03.2023**

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Hohenlohekreis Umwelt- und Baurechtsamt	12.04.2023	Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  1. Immissionsschutz Im Bereich, in dem geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte für ein Mischgebiet ermittelt wurden, ist im Bebauungsplan eine Fläche ausgewiesen (M1), die nicht zur Wohnnutzung zulässig ist. Wir empfehlen, in der Begründung unter Nummer 5.1 im letzten Absatz noch zu ergänzen, dass es sich um geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte für ein Mischgebiet (MI) im Nachtzeitraum handelt. Wäre auch der Tagzeitraum betroffen, müssten weitere Immissionsorte wie Büros ausgeschlossen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in Kap. 5.1 entsprechend der Anregung, dass es sich um eine geringfügigere Überschreitung der Grenzwerte für ein Mischgebiet (MI) im Nachtzeitraum handelt, ergänzt.
			2. Wasserwirtschaft Das Gewerbegebiet befindet sich im Überflutungsbereich (HQextrem). Folgende Hinweise sollten deshalb im textlichen Teil unter Ziffer II, Nummer 7 zum Hochwasserrisiko aufgenommen werden: · In Risikogebieten (HQextrem) sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. · Nach § 78c Abs. 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WGH vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.	Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises in den textlichen Teil des Bebauungsplans wird gefolgt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, im textlichen Teil unter Ziffer II Nummer 4 zum Grundwasserschutz folgende Hinweise zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt (LRA) Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.</li> <li>· 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. Nach § 43 Abs. 6 Wassergesetz trifft das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde die erforderlichen Anordnungen.</li> <li>· Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.</li> <li>· Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.</li> <li>· Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdbehürten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß der Deutsche Ausschuss für Stahlbeton Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).</li> <li>· Bei Neu- und Umbauten sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, da das Gebiet im Trennsystem entwässert wird.</li> </ul>	<p>Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises in den textlichen Teil des Bebauungsplans wird gefolgt. Der bestehende Hinweis zur Grundwasserfreilegung wird entsprechend der Anregung angepasst.</p>
			<p>3. Baurecht          In der Begründung wird unter Nummer 5.1 dargelegt, dass die Baugrenze geringfügig geändert wird. Im textlichen Teil ist dies bisher nicht enthalten. Deshalb sollte es hier entsprechend ergänzt werden, dass die Baugrenze geändert wurde.</p> <p>Der Bauantrag, der diese Planänderung ausgelöst hat, umfasst den Aufbau von Dachgauben. Dachaufbauten sind im Bebauungsplan „Au II“ ausgeschlossen, d.h. um eine Genehmigung erteilen zu können, ist eine Befreiung erforderlich. Wir empfehlen, für den Bebauungsplan „Au II“ Dachaufbauten zuzulassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil des Bebauungsplans wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird lediglich bzgl. der Art der baulichen Nutzung sowie der Baugrenze angepasst. Eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt nicht.</p>
			<p>4. Abfallrecht          Im textlichen Teil der planerischen Festsetzung sind die Vorschriften des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) unter der Nummer 2 zu ergänzen.</p> <p>Sollten bei Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, ist dem Landratsamt gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist der Bodenaushub vor Ort zu verwenden. Es ist auf ein Erdmassenausgleich hinzuwirken.</p>	<p>Der Hinweis zum Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Abfallverwertungskonzepts wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten. Durch den Bebauungsplan selbst ergeben sich keine baulichen Erschließungsmaßnahmen, welche zu einem Erdaushub führen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>5. Naturschutz Belange des Naturschutzes werden durch die Planänderung nicht berührt. Insbesondere sind keine Auswirkungen auf geschützte Arten erkennbar. Wir regen an, die bestehenden Grünbereiche zu erhalten und entsprechend zu sichern, z.B. über eine Pflanzbindung.</p>	<p>Der Hinweis zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.  Der Anregung wird nicht gefolgt. Es werden keine Pflanzbindungen in den Plan aufgenommen, um den Grundstückseigentümern den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren.</p>
			<p>6. Weitere Anmerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Das Plangebiet grenzt an den Egelgraben. In der Begründung wird der Egelgraben unterschiedlich bezeichnet. Die Bezeichnung für den Egelgraben sollten vereinheitlicht werden.</li> <li>· Entgegen dem Deckblatt des textlichen Teiles sind keine örtlichen Bauvorschriften enthalten. Diese bitten wir nachzureichen. Sollten jedoch keine erforderlich sein, wäre zu prüfen, ob die Auslegung, die auf örtliche Bauvorschriften verwiesen hat, mangelbehaftet ist.</li> <li>· In der Begründung unter Nummer 1.1 des vorletzten Absatzes in der 3. Zeile sollte es wie folgt heißen: „<u>denn</u> Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung für den Egelgraben wird vereinheitlicht. Das Deckblatt des textlichen Teils wird redaktionell korrigiert. Es werden mit der Bebauungsplanänderung keine neuen bzw. Änderungen an den bisherigen örtlichen Bauvorschriften vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da durch die redaktionelle Anpassung keine Festsetzungen bzw. in diesem Fall örtliche Bauvorschriften neu aufgenommen bzw. geändert werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, kann eine erneute Auslegung unterbleiben, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine „bloße Förmel“ wäre. Dies trifft in diesem Fall zu. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.</p>
			<p>7. Weitere beteiligte Stellen Am Verfahren wurde ferner die Flurneuordnung, das Vermessungsamt und die Abfallwirtschaft Hohenlohekreis beteiligt. Belange sind entweder nicht betroffen oder wurden berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Anforderungen an die Planung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	14.03.2023	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die raumordnerische Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	RP Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	29.03.2023	das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Die raumordnerische Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.
			Mit dem vorgelegten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in einem derzeit genutzten Betriebsleiter-Wohnhaus geschaffen werden. Der geltende Bebauungsplan weist das Plangebiet als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Künftig soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Raumordnerische Belange werden von dieser Planung nicht berührt.	
			Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen sind.	Der Hinweis zur Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.
			Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinweis: 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 <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a> ).  Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
4.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Abteilung 8 – Landesbetrieb Forst	30.03.2023	Innerhalb des Plangebietes des o. g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ebenso ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Vorhaben nicht berührt. Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur dann erforderlich, wenn mögliche Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald). Die zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Hohenlohekreis erhält Kenntnis hiervon.	Die forstrechtliche Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.
6.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		Siehe Punkt 3	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	27.02.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Landeseigene Grundstücke sowie Interessen und Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH	22.03.2023	Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird über das vorhandene Ortsnetz versorgt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich	Der Hinweis zur bestehenden Stromversorgung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	28.03.2023	Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.  In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.  Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.  Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer <b>08003301903</b> in Verbindung setzen möchten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Erschließungsarbeiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
10.	Vodafone BW GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Handwerkskammer Heilbronn	27.02.2023	Von Seiten der Handwerkskammer werden keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg	24.02.2023	Im betreffenden Plangebiet in Niedernhall befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	Landesnaturausschuss Baden-Württemberg, Hohenlohekreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Polizeidirektion Künzelsau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
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.

### Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	09.03.2023	<p>Bürger/in widerspricht der 1. Änderung. hält das Gewerbegebiet für sehr erfolgreich und eine TOP-Voraussetzung. Bürger/in möchte mit seinem eigenen Betrieb im Egelgraben 48, Niedernhall, uneingeschränkt arbeiten. Dies erfolgt zum Teil auch im Dreischichtbetrieb. Eine Einschränkung seines Grundstücks widerspricht er ausdrücklich. Die Firma arbeitet die ganze Woche im 3-Schichtbetrieb. Im Sommer sind dabei oftmals auch große Lüftungsanlagen in Betrieb, die durchaus Lärm in die Umgebung ausstrahlen. Der Lärm von der Industrie passt nicht zum Wohnen und daher akzeptiert er die Planung der 1. Änderung nicht. Bürger/in geht davon aus, dass noch weitere Stellungnahmen abgegeben werde.</p> <p>Bürger/in befürchtet, dass sein eigenes Grundstück u.U. zwischen 10-20 €/m<sup>2</sup> weniger wird. Bei ca. 8.000 m<sup>2</sup> ist das ein extremer Wertverlust.</p>	<p><u>Gutachterliche Stellungnahme RW Bauphysik:</u>          Der flächenbezogenen Schalleistungspegel für GE 4 (Bürger/in 1) wurde so bemessen, dass er am maßgeblichen Immissionsort (hier Flurstück 1003/6) den Immissionsrichtwert, ungeachtet einer gewerblichen Vorbelastung, ausschöpft. In den rechtskräftigen bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan Au II keine Baufelder festgesetzt, so dass der Immissionsrichtwert bereits am überbaubaren Bereich eingehalten werden muss. Das Emissionspotenzial wird demnach von den benachbarten Gewerbeflächen reglementiert, in denen Betriebsleiterwohnungen (o. vgl.) nicht ausgeschlossen sind. Dieses Vorgehen wurde natürlich auch bei den anderen Flächen angewendet. Unter Berücksichtigung des Sperrstreifens (Flächen in denen keine Wohnnutzung zulässig ist) verschärft das Plangebiet ‚Au II, 1.Änderung‘ die Situation aus schalltechnischen Gesichtspunkten damit nicht.</p>
2.	Bürger/in 2	27.03.2023	<p>Zur Änderung des Beb.-plan „Au II – 1. Änderung“ haben wir Fa. METECH Flst. Nr. 1072 als angrenzender Nachbar noch folgende offene Fragen bzw. Einwände:          Wir haben den Beb.-plan schr. Teil gelesen, können aber die daraus eventuell entstehenden Nachteile bzw. folgen nicht abschätzen.          Aus folgenden Gründen möchten wir erstmal unsern Einwand schriftlich mitteilen. Da es sich bei unserem Betrieb um ein Metallverarbeitendes Unternehmen handelt und es in naher Zukunft zur Schichtarbeit kommen kann und eventuell das best. Gebäude erweitert werden soll, haben wir begründete Bedenken bezüglich der Änderungen des Beb.-planes und des Lärmschutzes.          Aus diesen Gründen bitte wir Sie mit uns persönlich Kontakt aufzunehmen. Wir hätten gerne schriftlich das die Änderungen des Beb.-planes auf unsere zukünftige Entwicklung keinerlei Einschränkungen oder kosten im Form von Lärmschutz oder Einschränkung der Arbeitszeit mit sich bringt.          Des weitere muss geklärt sein, welchen Einfluss ein erneuter Eigentümerwechsel im benachbarten Wohnhaus haben kann. Unklar ist auch welchen Einfluss die Änderungen auf einen eventuellen Verkauf unserer Immobilie haben kann.</p>	<p><u>Gutachterliche Stellungnahme RW Bauphysik:</u>          Durch die Fa. Metech sind bereits heute im überbaubaren Bereich auf der westlich gelegenen Fläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten und genau dies wurde in den Berechnungen berücksichtigt, wobei hier besonders auch das reine Wohngebiet im Westen reglementierend wirkt. Wenn folglich in der Gesamtbetrachtung das vorhandene Immissionspotenzial vollständig ausgeschöpft wird, ergibt sich ebendieses Bild der schalltechnischen Untersuchung und des ‚Sperrstreifens‘ (Flächen in denen keine Wohnnutzung zulässig ist). Unter Berücksichtigung des Sperrstreifens (Flächen in denen keine Wohnnutzung zulässig ist) verschärft das Plangebiet ‚Au II, 1.Änderung‘ die Situation aus schalltechnischen Gesichtspunkten damit nicht.</p>