

**Von:** LNV-Hohenlohe <lnv-hohenlohe@gmx.de>

**Gesendet:** Freitag, 17. Juli 2020 18:32

**An:** 'ykl@kaeser-ingenieure.de' <ykl@kaeser-ingenieure.de>

**Betreff:** Stellungnahme zu den Bebauungsplänen "Bachweg" und "Rainle II", Neuenstein-Kirchensall

17.7.20

## **Bebauungspläne „Bachweg“ und „Rainle II“ in Neuenstein-Kirchensall**

*Schreiben Käser Ingenieure v. 8.6.20*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den beiden Bebauungsplänen wie folgt Stellung:

### **1.Anwendbarkeit von § 13b BauGB**

Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs.1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Es liegt eindeutig ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang vor. Nachdem sich beide Baugebiete ausschließlich auf den Kernort von Kirchensall mit lediglich um die 500 Einwohner beschränken, sehen wir auch einen engen räumlichen Zusammenhang. Die beiden Bebauungspläne müssen nicht zwingend direkt nebeneinander liegen.

Da die zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> bei Addierung beider Bebauungspläne deutlich überschritten wird, sehen wir das § 13b- Verfahren für beide Bebauungspläne zusammen als nicht anwendbar an.

### **2.Bedarf**

In Kirchensall mit lediglich um die 500 Einwohnern im Kernort sollen zeitgleich zwei Baugebiete mit insgesamt 6,4 Hektar Fläche für zusammen 275 neue Einwohner ausgewiesen werden. Gleichzeitig ist weiterhin die 5 Hektar große Baufläche „Kirchensall-Süd“ zusätzlich zum innerörtlichen Entwicklungspotential von Kirchensall vorhanden.

Über 11! Hektar Baufläche für einen solch kleinen und nicht zentralen Ort sind doch völlig unverhältnismäßig.

Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs konkrete Angaben zum Bedarf notwendig, insbesondere nachdem beide Gebiete nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind.

Wir erwarten Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017. Dabei sind alle Wohnbauflächenreserven in der Gesamtgemeinde Neuenstein einschließlich dem innerörtlichen Entwicklungspotential sowie weitere

laufende § 13b-Verfahren mit zu berücksichtigen. So ist z.B. in Neuenstein nördlich von „Riedweg II“ noch eine ca. 4,5 bis 5 Hektar große Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, in Untereppach läuft ein § 13b-Verfahren für insgesamt 1,5 Hektar Fläche und in Kleinhirschbach ist ein weiteres § 13b Baugebiet vorgesehen.

Gem. den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes betrug die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Neuenstein am 31.12.19 nach der Hauptvariante 6.533 Einwohner. Bis zum 31.12.2030 wird ein Einwohnerzuwachs von 153 Einwohnern prognostiziert. Der fiktive Einwohnerzuwachs vom 31.12.2019 bis zum 31.12.2030 beträgt insgesamt 216 Einwohner ( $6.533 \times 0,3 \% \times 11$  Jahre), so dass bis zum 31.12.2030 Wohnbauflächen für 369 Einwohner erforderlich werden. Bei einer Einwohnerdichte von 45 Einwohnern pro Hektar (gem. dem Regionalplan) ergibt sich für die Gesamtgemeinde bis zum 31.12.2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 8,2 Hektar.

Wir fordern eine drastische Reduzierung der in Kirchensall vorgesehenen Bauflächen.

Bei einem Festhalten an der Wohnbaufläche „Kirchensall-Süd“ können wir in Kirchensall keinerlei Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen erkennen. Stattdessen sollte „Kirchensall-Süd“ noch verkleinert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Weiterverfolgung des Gebiets die aktuelle Rechtslage zu beachten ist z.B. zum Artenschutz, zum Biotopschutz usw.. So ist der Heckenzug am nordöstlichen Gebietsrand zwischenzeitlich als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst.

Bei einem Verzicht auf „Kirchensall Süd“ die Wohnbaufläche konsequent aus dem genehmigten Flächennutzungsplan herausnehmen sowie mindestens eines der beiden aktuell in Kirchensall geplanten Wohngebiete streichen.

Da die Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Bachweg“ im Westen ein geschütztes Heckenbiotop tangiert, in eine Böschung mit Heckenstrukturen auf Flst.283 sowie in eine Baumreihe im Bereich des Wegflurstücks 284 eingreift und das Wohngebiet im Norden eine Fläche mit Bäumen und Heckenstrukturen weiter umbaut, sollte auf das Gebiet „Bachweg“ verzichtet werden.

Bei einer Weiterverfolgung von „Rainle II“ sollte schon wegen der Größe des Gebiets ein reguläres Bebauungsplanverfahren angestrebt werden.

### **3.Biotopschutz**

Direkt westlich angrenzend an das Gebiet „Bachweg“ befindet sich ein gesetzlich geschütztes Heckenbiotop (Feldhecke am südlichen Ortsrand von Kirchensall). Soweit erkennbar ragt das Heckenbiotop in das Verkehrsgrün der Erschließungsstraße hinein. Wir erwarten eine Überprüfung und Darstellung des Biotops im Plan.

### **4.Artenschutz**

Wir erwarten eine Untersuchung auf Vögel in einem ausreichend großen Gebiet, da insbesondere Offenlandbrüter mit großen Revieransprüchen betroffen sein können.

Im Gebiet „Bachweg“ betroffene randliche Bäume auf Höhlen untersuchen sowie im Westen beidseitig entlang des bisherigen Feldweges mit gehölzbestandenen Böschungen und offenen Bereichen nach Zauneidechsen suchen.

### **5.Konkrete Planung**

-Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs flächenschonende Bauweisen vorsehen. Bisher sind ausschließlich besonders flächenintensive Einfamilienhäuser geplant. Auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen.

-Wir gehen davon aus, dass die Pflanzlisten noch beigefügt werden.

-Zeitangaben zur Umsetzung der Pflanzgebote nennen.

-Wir bezweifeln ob die Flächen für Regenrückhaltungen ausreichen. Diese außerdem naturnah gestalten einschließlich Umpflanzung mit standortgerechten Gehölzen wie z.B. Weiden.

-Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit Schottergärten ausschließen. Die nicht überbauten Grundstücks-, Gartenflächen gärtnerisch begrünen.

-Zum Schutz des Grund- und Regenwassers vor Schadstoffeintrag unbeschichtete Metalldächer ausdrücklich ausschließen.

-Neben Außenbeleuchtung auch insektenfreundliche Straßenbeleuchtung festsetzen.

-Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf den Dächern nicht nur empfehlen sondern verbindlich festsetzen.

-Bei einem Oberbodenmanagement den Oberbodenabtrag auf die versiegelbaren Flächen beschränken, da sonst zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen.

-Im Gebiet „Bachweg“ vorhandene Heckenstrukturen auf der Wegböschung von Flst. 283 soweit möglich über eine Pflanzbindung sichern.

Soweit erkennbar ragt im Norden an der Grenze zu Flst. 279/1 ein schmaler Streifen mit Bäumen/Gehölzen in das Baugebiet hinein. Diesen ebenfalls nach Möglichkeit sichern.

**6.** Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Wir erwarten hierzu noch nähere Ausführungen.

Zu den Umweltbelangen zählen u.a. der Bodenschutz und der Naturhaushalt. Zusammen mit den Verkehrsflächen und den gem. LBO zulässigen Überschreitungen der überbaubaren Flächen können Tausende Quadratmeter versiegelt werden. Dies bedeutet eine massiven Betroffenheit insbesondere der Belange des Bodenschutzes und des Naturhaushaltes. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematik und trägt zur Aufheizung bei.

Wir erwarten, dass neben einer Bilanzierung zur Stärkung des Naturhaushalts und angesichts des dramatischen Rückgangs der Biodiversität (siehe Insektensterben) und des Klimawandels auch angemessene externe Maßnahmen vorgesehen werden.

Mit Maßnahmen ausschließlich im Baugebiet können die Beeinträchtigungen schon wegen der hierzu nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht aufgefangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis

Brigitte Vogel

Jäuchernstr. 14

74653 Ingelfingen-Eberstal

Tel-Nr. 06294/42440

Email: [lnv-hohenlohe@gmx.de](mailto:lnv-hohenlohe@gmx.de)