

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2013-03 „Langwiesen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 02.05. bis einschließlich 27.05.2022 zum städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan, Stand 16.03.2022

Stand 10.04.2024

| Nr. | Behörde/ Träger öffentlicher Belange |
|-----|--------------------------------------|
|-----|--------------------------------------|

| | |
|-----|--|
| 1. | Bauernverband |
| 2. | Biberwasserversorgungsgruppe |
| 3. | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| 4. | Handwerkskammer |
| 5. | Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken |
| 6. | Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH |
| 7. | Landratsamt |
| 8. | Netze BW GmbH |
| 9. | Regierungspräsidium Freiburg |
| 10. | Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnung |
| 11. | Regierungspräsidium Stuttgart - Umwelt |
| 12. | Regionalverband Heilbronn-Franken |
| 13. | terranets bw GmbH |
| 14. | TransnetBW GmbH |

| Nr. | Behörde/ Träger öffentlicher Belange |
|-----|--------------------------------------|
|-----|--------------------------------------|

| | |
|-----|--|
| 15. | Umweltzentrum |
| 16. | Vodafone BW GmbH |
| 17. | Zweckverband Wasserversorgung NOW |
| | Stadt Schwäbisch Hall |
| 18. | Baurechtsamt/ Denkmalschutz |
| 19. | Energiebeauftragter |
| 20. | FB Bürgerdienste & Ordnung - Verkehrsbehörde |
| 21. | FB Bürgerdienste & Ordnung - Feuerwehr |
| 22. | FB Finanzen |
| 23. | FB frühkindliche Bildung, Schulen und Sport |
| 24. | FB Planen und Bauen – Abt. Tiefbau |
| 25. | FB Planen und Bauen – Abt. Hochbau |
| 26. | FB Wirtschaftsförderung & Liegenschaften |
| 27. | Klimaschutzbeauftragte |

| Nr. | Behörde/ Träger öffentlicher Belange | Anregungen |
|-----|--------------------------------------|------------|
|-----|--------------------------------------|------------|

| | | |
|-----|---|--|
| 28. | Stadtbetriebe Schwäbisch Hall | |
| 29. | Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH | |
| | Nachbargemeinden | |
| 30. | Gemeinde Michelbach an der Bilz (vVG SHA) | |

| Nr. | Öffentlichkeit |
|-----|----------------|
|-----|----------------|

| | |
|----|------------------|
| 1. | Öffentlichkeit 1 |
| 2. | Öffentlichkeit 2 |

| Nr. | Behörde/ Träger öffentlicher Belange | Anregungen |
|-----|--------------------------------------|------------|
|-----|--------------------------------------|------------|

| | | |
|-----|--------------------------------|--|
| 31. | Gemeinde Michelfeld (vVG SHA) | |
| 32. | Gemeinde Rosengarten (vVG SHA) | |
| 33. | Gemeinde Untermünkheim | |
| 34. | Gemeinde Wolpertshausen | |

| Nr. | Öffentlichkeit |
|-----|----------------|
|-----|----------------|

| | |
|----|------------------|
| 3. | Öffentlichkeit 3 |
|----|------------------|

1. Bauernverband / 20.05.2022

Das Vorhabensgebiet umfasst Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 4,6 ha, welche derzeit als Acker- und Grünlandflächen, genutzt werden. Es handelt sich hierbei um sehr wertige Böden.

Der Landwirtschaft werden somit unwiderruflich wertvolle Flächen zur Bewirtschaftung und Erzeugung unserer Lebensmittel entzogen.

Die Belastung aktiver landwirtschaftlicher Betriebe ist durch den Verlust von wertigsten landwirtschaftlichen Flächen sehr hoch. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass aufgrund der hohen Zupachtrate gerade der Wegfall von bisher sicheren Pachtflächen zu wirklichen Existenzproblemen führt.

Deshalb weisen wir daraufhin, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzliche wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, sondern soweit möglich, im Vorhabensgebiet selbst erfolgen sollten.

Darüber hinaus gilt es, bei den Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln und auf eine sparsame Zuwegung zu achten.

Flächeninanspruchnahme

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt und begründet.

Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotenziale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotenziale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. Trotz dieser Bemühungen fehlen jedoch Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotenziale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang. Um eine weitere Siedlungsentwicklung im Stadtteil zu ermöglichen, bleibt lediglich die Entwicklung der einzigen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche des Baugebiets Langwiesen.

Wegfall von Pachtflächen

Kenntnisnahme.

Das Plangebiet ist seit 2014 im aktuellen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, sodass eine Entwicklung der Flächen zu erwarten war. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden zudem tw. erst 2018-2020 erworben. Die Flächen befinden sich daher mitunter erst seit 2 Jahren in der Verpachtung.

Im Rahmen des Verfahrens und der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gingen keine Hinweise ein, die darauf schließen lassen, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist.

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| | <p><u>Ausgleich</u> Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Er erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie durch die Anrechnung von überschüssigen Ökopunkten des Ökokontos aus der Umsetzung der Fischtreppe in der Innenstadt.</p> <p><u>Flächenversiegelung</u> Kenntnisnahme. Im Rahmen der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde bereits auf ein effizientes Erschließungssystem geachtet.</p> |
| 2. Biberwasserversorgungsgruppe / 11.05.2022 | |
| der Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe hat keine Leitungen in dem von Ihnen angefragten Bereich. | <p><u>Keine Betroffenheit</u> Kenntnisnahme</p> |
| 3. Deutsche Telekom Technik GmbH / 06.05.2022 | |
| Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. | <p><u>Trassenvorhaltung</u> Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Trassen vorgehalten.</p> |
| Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: 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 | <p><u>Verlegung von Telekommunikationslinien</u> Kenntnisnahme. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> |

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
Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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.

Bauausführung; Kabelschutz; Baumpflanzungen

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

| | | | |
|------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| ATVh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | ATVh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag |
| T.NL | Süwest | | |
| PTI | Heilbronn | | |
| ONB | Schwabisch Hall Subdorf | ASB | 1 |
| Bemerkung: | | 791A | Seite |
| | | Koch03. Uwe. T.NL SW PTI | Maßstab |
| | | | 1:2500 |

unmaßstäbliche Darstellung

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| 4. Handwerkskammer / 02.05.2022 | |
| gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |
| 5. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken / 31.05.2022 | |
| wir bestätigen den Eingang Ihrer E-Mail vom 29. April 2022 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr E-Mail wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |
| 6. Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH / 09.05.2022 | |
| <p>Der Stadtbus SHA kann mit seiner Linie 5 (Schwäbisch Hall – Tüngental – Sulzdorf – Ilshofen) dieses neue Gebiet nicht bedienen, weil dafür eine längere Fahrtstrecke (mit Wenden im Wohngebiet) notwendig wäre. Dieses würde dazu führen, dass die Linie 5 für Fahrgäste aus Sulzdorf zur Fahrt von/nach Schwäbisch Hall sehr unattraktiv würde, und aufgrund der längeren Umlaufzeiten die Produktionskosten für die Linie 5 (ggf. sogar sprunghaft) steigen würden. Weiterhin wird i.d.R. innerhalb eines Wohngebiets ein Busverkehr (von früh morgens bis spät abends, im 15-Minuten-Takt aufgrund der beiden Fahrtrichtungen) von den Anwohnern in der Mehrheit nicht gewünscht.</p> <p>Aus diesem Grund sehen wir für das neue Gebiet eine ÖPNV Erschließung nur über die vorhandene Haltestelle an der Schule in Tüngental. Diese müsste ggf. aufgewertet werden, was derzeit im Rahmen des barrierefreien Ausbaus schon geschieht, und zukünftig u.a. durch das Aufstellen von (überdachten) Fahrradständern ergänzend erfolgen könnte. Durch Nutzung des Fahrrads zur Bushaltestelle, und der im 30-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbus-Linie 5 direkt in die Haller City, wird diese auch für das weitere Umfeld attraktiv. Soweit erkennbar, dürfte der Fuß-/Radweg vom Neubaugebiet zur bestehenden Haltestelle</p> | <u>ÖPNV-Anbindung</u> Kenntnisnahme. |

„Tüngental Schule“ nicht mehr als 300-500 Meter betragen, je nach Wohnplatz.

7. Landratsamt / 23.05.2022

Untere Naturschutzbehörde:

Wenn die CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster, Buntbrache) wie in der saP beschrieben, umgesetzt werden können und auch einen dauerhafteren Bestand, insbesondere der Lerchenfenster, sichergestellt wird, bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren vorzulegen.

CEF-Maßnahmen

Kenntnisnahme.

Die CEF-Maßnahmenflächen stehen zwischenzeitlich fest. Mit der UNB wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Sicherung der Flächen aufgesetzt.

Ausgleich

Der für das Baugebiet erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Er erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie durch die Anrechnung von überschüssigen Ökopunkten des Ökokontos aus der Umsetzung der Fischtreppe in der Innenstadt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

die Stadt Schwäbisch Hall führt derzeit ein Verfahren zur Ausweisung des o. g. Bebauungsplans durch.

Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose (Gutachten 13861-01 vom 31.08.2021) erstellt. Außerdem wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH ein Gutachten zur Beurteilung der elektromagnetischen Felder (Berichts-Nr.: F20/137-EMF vom 14.07.2020) erstellt.

Die vorgelegte Schallimmissionsprognose ist aufgrund des veränderten städtebaulichen Entwurfs zu überarbeiten.

Die Unterlagen zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung enthalten keinen Textteil und keine Begründung des Bebauungsplans. Die aus der Prognose resultierenden Schallschutzmaßnahmen (betrifft Sport- und Verkehrslärm) sind im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen. Außerdem weisen wir auf die nachfolgend aufgeführten Punkte hin und bitten um entsprechende Berücksichtigung:

Lärm

Die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz&Fischer wurden zwischenzeitlich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung überarbeitet und die Erkenntnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Unter Nr. 7.2 sowie Nr. 8 der Schallimmissionsprognose (Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Sportlärms) wird aufgeführt, dass an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betroffenen Fassaden keine öffentbaren Fenster von Wohnräumen (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer) vorgesehen werden dürfen. Gemäß Anhang 1, Nr. 1.2 der 18. BImSchV sind maßgebliche Immissionsorte jedoch alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume einer Wohnung (bspw. auch Büro).

2. Bezüglich der Anlage 4.4 und 4.5 (Gebäudelärmkarte für EG und höchsten Pegel beim kritischsten Szenario 4) erachten wir es als erforderlich, eine Gebäudelärmkarte je Stockwerk zu erstellen. Wie dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden kann, sollen die Mehrfamilienhäuser dreigeschossig errichtet werden.

3. Wir weisen darauf hin, dass die erstellte Schallimmissionsprognose den Betrieb der Außengastronomie der Vereinsgaststätte bis maximal 22.00 Uhr abdeckt. Zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) mit strengeren Immissionsrichtwerten soll demzufolge keine Außengastronomie mehr stattfinden.

Untere Wasserbehörde:

Grundwasser

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Baugebiet einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 40.3, zuzuleiten. Darin sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit

(Hydro-)Geologische Verhältnisse

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird ein Bodengutachten erarbeitet, welches die genannten Aspekte untersucht. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und die Erkenntnisse daraus in den Bebauungsplan (Hinweise und Begründung) übernommen.

einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggfs. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Bodenschutz

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen. Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche

Bodenschutz

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Untere Straßenbaubehörde:

die Zustimmung zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von hier aus in Aussicht gestellt, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

1. Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten keinerlei Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 und 23 BauNVO sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

2. Die Planung der Kreuzung hat in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt zu erfolgen. Hierbei ist Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunkts mit den zukünftig zu erwartenden verkehrlichen Entwicklungen zu überprüfen. Die Einmündung ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)/Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu planen. Der Nachweis ist dem Straßenbauamt vorzulegen.

Kreisstraße Punkte 1-3 und 5-17

Kenntnisnahme. Keine Übernahme in den Bebauungsplan erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Straßenbaubehörde ist vorgesehen, dass durch die Untere Verkehrsbehörde das Ortsschild versetzt und eine entsprechende Umwidmung des betroffenen Abschnitts der Ramsbacher Straße erfolgt.

Punkt 4 Geh- und Radwegführung; ÖPNV

Kenntnisnahme.

Die im Plangebiet vorgesehenen Geh- und Radwege schließen an mehreren Punkten an das bestehende Wegenetz an. Eine Durchleitung des ÖPNV ist aufgrund der Stickerschließung nicht vorgesehen.

Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3. Die Kosten für die mögliche Neugestaltung der Einmündung einschließlich der späteren Umgestaltungen hat die Gemeinde als Veranlasser alleine zu tragen; hierzu gehören auch die Kosten für ggf. notwendig werdende Beschilderung, Fahrbahnmarkierung, Änderung der Signalanlage und falls später erforderlich, die Ablösebeträge für die künftigen Er- und Unterhaltungsmehrkosten im Zuge der Kreisstraße.

4. Schlussvermessung nach Fertigstellung, falls Teile des Straßengrundstückes beansprucht werden.
Wir bitten zu prüfen, ob mögliche und verkehrssichere Geh- und Radwegführungen für den Alltagverkehr sowie eine ausreichende ÖPNV-Anbindung innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Weiterhin bitten wir darum, die weiterführenden Geh- und Radwegverbindungen mit in die Planung einzubeziehen.

6. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltsgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde / Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.

7. Vor Nutzung der Entwässerungsanlagen der Kreisstraße müssen weitere Untersuchungen durchgeführt und eine Vereinbarung/ein Nutzungsvertrag über die Bau- und Unterhaltungslast abgeschlossen werden.

8. Den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße darf kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet bzw. aus dem Regenüberlaufbecken zugeführt werden.

9. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.

10. In die Straßenentwässerungseinrichtungen der Kreisstraße darf kein Wasser mit schädlichen Inhaltsstoffen (z. B. Pflanzenschutzmittel) eingeleitet werden. Sofern hieraus Kosten oder Haftungsansprüche entstehen, sind diese von der Gemeinde/Stadt zu tragen und zu übernehmen.

11. Im Falle, dass das Regenüberlaufbecken überirdisch realisiert wird, sind dementsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren. Diese sind mit den Anforderungen an die Sichtfelder im Einmündungsbereich abzustimmen.

12. Die Zufahrten und Zugänge zum Regenüberlaufbecken sollten so gestaltet werden, dass sie das Betriebspersonal nicht gefährden und einen ordnungsgemäßen Betrieb des Beckens gewährleisten. Das heißt, entlang des Beckens ist ausreichend Platz vorzusehen, damit im Rahmen der Reinigung benötigte LKW bzw. Bagger ohne Probleme zufahren können (Schleppkurven). Diese Zufahrtsbereiche sollten auch entsprechend den zu erwartenden Belastungen befestigt werden.

13. Die Planung des Regenrückhaltebeckens muss frühzeitig in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt erfolgen.

14. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen

durch Fahrzeugrückhaltesysteme für zusätzlich gepflanzte Bäume eingehalten wird.

15. Flächen oder Bestandteile der Kreisstraße wie z. B. Entwässerungsmulden, Bankette oder Böschungen dürfen nicht für Ausgleichsmaßnahmen u. ä. herangezogen werden.

16. Anpassungsarbeiten am Kreisstraßengrundstück dürfen von der Stadt/Gemeinde nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei durchgeführt werden.

17. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseigenen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt vorgenommen werden.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben. Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 1 eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt und begründet.

Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt. Ferner liegt seit 2014 ein Innenentwicklungskonzept für den Teilort Tüngental vor.

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> | <p>Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.</p> <p><u>Ausgleich</u> Der für das Baugebiet erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Er erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie durch die Anrechnung von überschüssigen Ökopunkten des Ökokontos aus der Umsetzung der Fischtreppe in der Innenstadt.</p> |
| <p>8. Netze BW GmbH / 02.05.2022</p> | |
| <p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p><u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.</p> |
| <p>9. Regierungspräsidium Freiburg / 23.05.2022</p> | |
| <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> | <p><u>Rechtliche Vorgaben</u> Kenntnisnahme.</p> |

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
Keine

Planungen des RP
Kenntnisnahme.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Geotechnische Hinweise

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Bodengutachten

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird ein Bodengutachten erarbeitet, welches die genannten Aspekte untersucht. **Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und die Erkenntnisse in den Hinweisen und der Begründung übernommen.**

Boden

In der nach BauGB 2004 § 2 (4) formalisierten Umweltprüfung ist auch die Prüfung der Belange des Schutzguts Boden durchzuführen. Diese Informationen sind in den bisher vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben bisher nicht enthalten und sind dementsprechend zu ergänzen.

Darüber hinaus der Hinweis, dass nach § 2 (3) LBodSchAG (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes) Bauanträgen, bei denen durch das Bauvorhaben mehr als 0,5 ha natürliche Böden betroffen sein werden, ein Bodenschutzkonzept beizulegen ist.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, darunter auch für das Schutzgut Boden - werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Bodenschutzkonzept

Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. **In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Bodenschutzkonzept aufgenommen.**

Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Abfallverwertungskonzept

Ein Abfallverwertungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. **In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Abfallverwertungskonzept sowie zum Kreislaufwirtschaftsgesetz aufgenommen.**

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine (eigene) Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> | <p><u>Grundwasser</u> Kenntnisnahme. Die Erkenntnisse des Bodengutachtens zum Grundwasser werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> |
| <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> | <p><u>Bergbau</u> Kenntnisnahme.</p> |
| <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> | <p><u>Geotopschutz</u> Kenntnisnahme.</p> |
| <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p><u>Hinweise</u> Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>10. Regierungspräsidium Stuttgart – Raumordnung / 10.05.2022</p> | |
| <p>Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist auf Grundlage der übersandten Unterlagen leider nicht möglich. Hierfür wären zumindest Angaben zur geplanten Gebietsart, zur Gebietsgröße, zur Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte und zum Bedarf erforderlich.</p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weisen wir jedoch darauf hin, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt grundsätzlich auch für entwickelte Bebauungspläne. Es muss zumindest erkennbar sein, dass der im zugrundeliegenden Flächennutzungsplan dargelegte Bedarf noch aktuell ist.</p> <p>Ferner wir darauf hingewiesen, dass gem. Plansatz 2.4.0 Abs. 5 Regionalplan Heilbronn-Franken eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha einzuhalten ist.</p> | <p><u>Raumordnerische Beurteilung</u> Die geforderten Informationen werden in der Begründung dargelegt. Die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha wird eingehalten. Siehe Stellungnahme Nr. 12.</p> |
| <p>11. Regierungspräsidium Stuttgart – Umwelt / 25.05.2022</p> | |
| <p><u>Wasser/Boden:</u> Die Belange des Bodenschutzes und der Altlasten liegen in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Auf Grundlage von § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, weil auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Diese Vorgabe gilt bereits für die</p> | <p><u>Zuständigkeit</u> Kenntnisnahme.</p> <p><u>Bodenschutzkonzept; DIN</u> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und die Vorgaben der DIN 19639 beachtet. Diese Aspekte sind jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| Erschließung. Hinsichtlich Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind die Vorgaben der DIN 19639 zu beachten. | |
| 12. Regionalverband Heilbronn-Franken / 24.05.2022 | |
| Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Planvorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher ist ein Flächenbedarfsnachweis nicht erforderlich. | <u>Flächenbedarfsnachweis</u> Kenntnisnahme. |
| Gemäß Plansatz 2.4.0 hat die Stadt Schwäbisch Hall als Mittelzentrum beim Wohnungsbau rechnerisch eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha einzuhalten. Dies gelingt gemäß den vorgelegten Daten nicht. Wir regen daher an, die Wohndichte zu erhöhen, womit auch mehr dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Nach unserer Berechnung wird mit 120 Wohneinheiten die Mindestvorgabe erfüllt. Soweit dies erreicht wird, können wir der Planung zustimmen. | <u>Bruttowohndichte</u> Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Mindest-Bruttowohndichte ergänzt. Auf Grundlage der als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze und der geplanten Bebauung sowie der festgesetzten maximalen Anzahl an Wohnungen können ca. 56 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 80 Wohneinheiten in Einzelhäusern, verteilt auf 33 Einfamilienhäuser und 14 Doppelhaushälften (Ansatz: 2 Wohneinheiten je Einfamilienhaus, 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) realisiert werden. Es entsteht somit potenziell Wohnraum für rund 300 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Damit ergibt sich, bei einer mittleren Belegungsdichte von etwa 2,2 Einwohnern je Wohneinheit, eine Brutto-Wohndichte von 68 Einwohnern pro Hektar. Damit werden die oben genannten Vorgaben der Regionalplanung erreicht. |
| Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 ist seit Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und seit Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend. | <u>PV-Anlagen</u> Aufgrund der verpflichtenden Herstellung von PV-Anlagen auf Neubauten von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden aufgrund des Klimaschutzgesetzes, wird von einer diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. In die örtlichen Bauvorschriften werden jedoch ergänzend Vorgaben zur gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in die Dachlandschaft aufgenommen. |

Wir regen dennoch an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet eine Kernfläche des Fachplans landesweiter Biotopverbund zu finden ist. Wir regen an, die Belange des Biotopverbundes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Biotopverbund

Kenntnisnahme.

Nach Rücksprache mit der UNB befindet sich im Plangebiet keine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds (vgl. Kartenausschnitt unten). Die Belange des Biotopverbunds sind daher nicht betroffen.



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 auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Beteiligung; Mitteilung Abwägungsergebnis
Kenntnisnahme

Es erfolgt eine weitere Beteiligung im Verfahren. Dem Regionalverband wird die Behandlung und Bewertung ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt (im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB). Das Abwägungsergebnis wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans mitgeteilt.

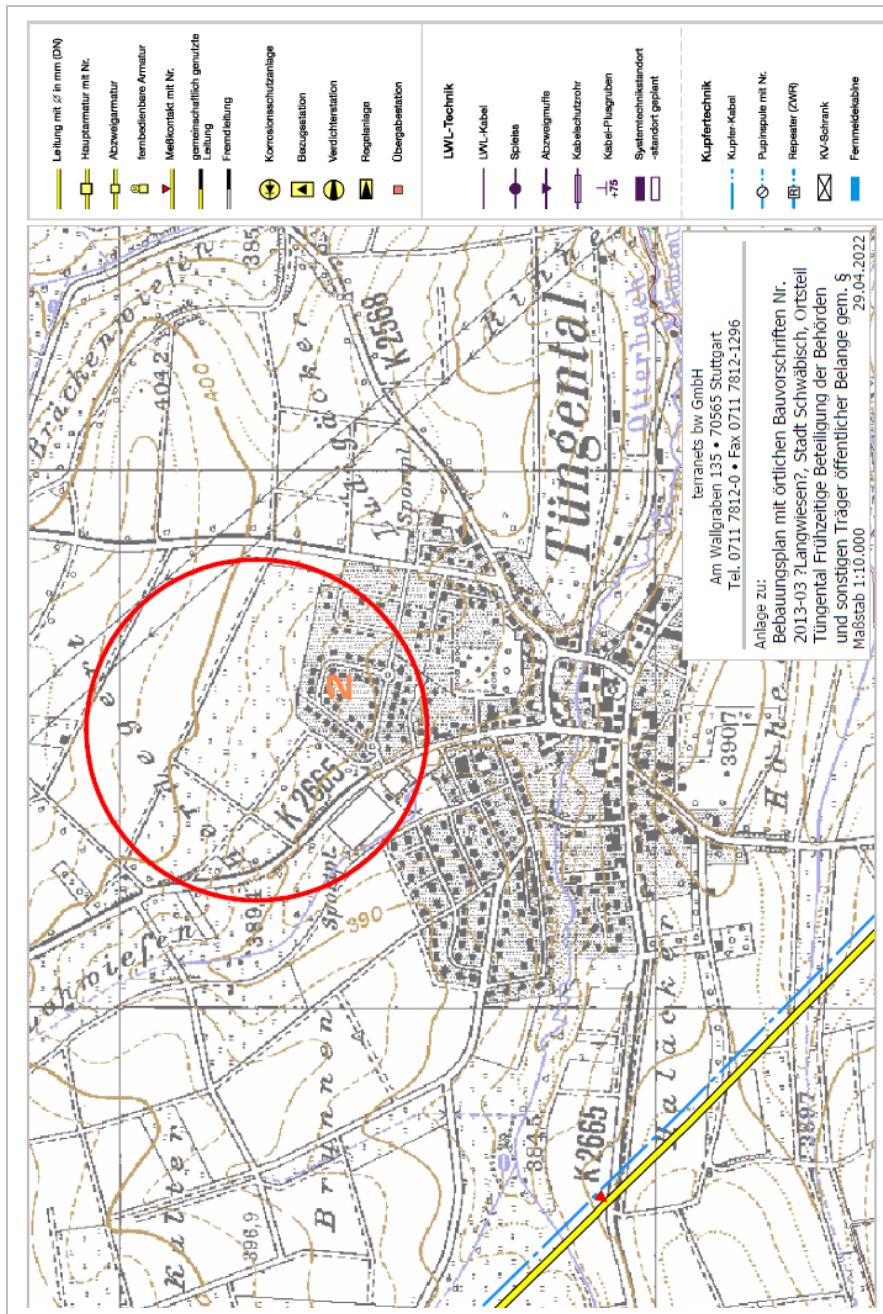
Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme

Bewertung und Behandlung der Stellungnahme

13. terranets bw GmbH / 29.04.2022

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Keine Betroffenheit
Kenntnisnahme.



| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>14. TransnetBW GmbH / 18.05.2022</p> | |
| <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. In unserem Schreiben vom 04.03.2021 im Rahmen des Scopings haben wir auf die Stromtrasse der Transnet BW GmbH in circa 140 m Entfernung zum Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans „Langwiesen“ und eine mögliche schallimmissionstechnische Beeinträchtigung hingewiesen. Das von ihnen beauftragte Schallimmissionsgutachten sowie das ergänzende Gutachten zu Elektromagnetischen Feldern bestätigt, dass keine negative Beeinträchtigung des zukünftigen Wohngebietes vorliegt. Daher haben wir aktuell keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> | <p><u>Lärm; keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung weist auf das Vorkommen der Feldlerche und notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hin. Diese sind bislang nicht benannt. Sollten diese Flächen zukünftig innerhalb des Schutzstreifen einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, muss eine erneute Beteiligung erfolgen, da es ansonsten zu vermeidbaren Konflikten kommen kann. Betrachten Sie die diese Stellungnahme dementsprechend als vorläufig – basierend auf der derzeitigen Informationslage.</p> | <p><u>CEF-Maßnahmen</u> Kenntnisnahme. Die CEF-Maßnahmen werden nicht innerhalb der Schutzstreifen der Leitungstrassen umgesetzt.</p> |
| <p>15. Umweltzentrum / 31.05.2022</p> | |
| <p>vielen Dank für die Anhörung und Verlängerung der Anhörungsfrist. Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes</p> | |

wie folgt:

zu den ökologischen Untersuchungen:

- schon die Relevanzprüfung erkennt nicht völlig die Bedeutung der dortigen Streuobstwiese in der freien Landschaft als Lebensraum - es wird nur von "einigen kleinen Baumhöhlen" geschrieben, stattdessen finden sich dort in 4 der 9 Bäume 5 Spechthöhlen (siehe Fotos anbei), die aktuell überwiegend - zu sehen an den Kotspuren - besetzt sind, ferner mehrere kleinere Höhlungen, die sich für Insekten und Fledermäuse eignen.
- Neben drei Brutpaaren des Stars (Rote Liste 3!!!) und Kohlmeise als Nutzer der Spechthöhlen konnten wir auch ein Paar Feldsperling (Vorwarnliste!) feststellen, die dort mehrfach am Fliegen waren, so dass eine Brut zu vermuten ist. Ferner der ständige Ruf einer weiteren, nicht sicher identifizierten Art, möglicherweise ein Grauschnäpper (Vorwarnliste!). Die letzten zwei Arten werden von den "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (übrigens eine ungebräuchliche Bezeichnung) nicht erwähnt.

Wir stufen diese Untersuchungen deswegen als unvollständig ein.

Bis auf den Passus zum Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling fehlt eine nähere Beschreibung des Grünlandes der Obstwiese. Wohl handelt es sich nicht um einen LRT 6510, aber doch um eine artenreiche Fettwiese. In ihr lebt ein größerer Bestand des Falters Kleines Wiesenvögelchen, was die bessere Qualität des Grünlands anzeigt.

Trotz des lückigen Bestandes handelt es sich also wegen ihrer Artenausstattung um eine funktionstüchtige Streuobstwiese. Mit 1600

Baumhöhlen

Da keine Angaben zum Begehungszeitpunkt vorliegen, kann es sich laut Gutachter bei den Höhlen mit Kotspuren auch um Erst- und Zweitbrut des gleichen Brutpaares handeln.

Die vom Umweltzentrum beigefügten Bilder bestätigen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Star

Nach Auskunft des Gutachters führt ein zusätzliches Brutpaar des Stars zu keiner geänderten naturschutzfachlichen Einschätzung, zumal der Star nach der Roten Liste für Baden-Württemberg nicht der Kategorie 3 zugeordnet ist, sondern auf der Vorwarnliste steht.

Feldsperling

Aus mehrfachen Flugbeobachtungen kann aus wissenschaftlicher Sicht noch kein Revier abgeleitet werden. Der Feldsperling ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend den Beobachtungen bei 6 Begehungen als Nahrungsgast angeführt.

Grauschnäpper

Aus einer vermuteten, aber nicht sicher identifizierten Art können keine Maßnahmen abgeleitet werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnte keine Betroffenheit des Grauschnäppers feststellen.

Grünland

Die Bewertung des Grünlandes ist nicht Aufgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, sondern erfolgt im Rahmen des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans erstellt wird.

Streuobstwiese

m² Flächengröße fällt sie auch unter die Schutzbestimmungen des neuen baden-württembergischen Naturschutzgesetzes:



Die Streuobstwiese ist deswegen zu erhalten.

zum Planungsentwurf:

Die für das Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz, der "inneren Durchgrünung" und den Retentionsmaßnahmen werden von uns anerkannt und positiv bewertet. Allerdings darf das nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass hier wieder 5 ha wertvollstes Ackerland inklusive einer ökologisch hochwertigen Streuobstwiese verloren gehen sollen.

Gleichzeitig kann sich jeder in Tübingen ein Bild davon machen, dass zahlreiche landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Ställe etc) leer stehen und sich dort nach Abriss reichlich Möglichkeiten bieten, wenigstens einen erheblichen Teil des geplanten Flächenverbrauches zu vermeiden. Wir können uns einen derart großzügigen Umgang sowohl mit der Nicht-Nutzung innerörtlicher Potentiale als auch mit dem Verschenden von

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt umfasst die Streuobstwiese eine Größe von unter 1.500qm. Es handelt sich somit nicht um eine nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstwiese.

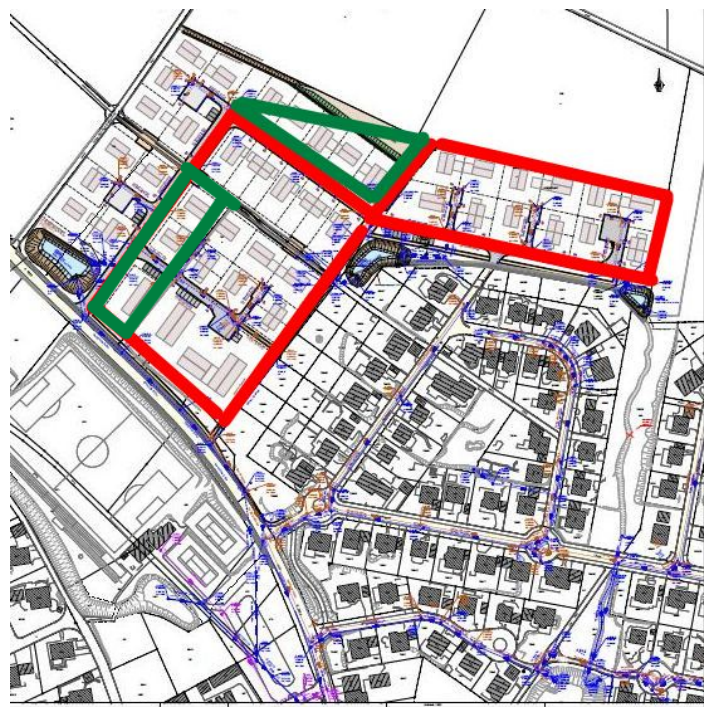
Inanspruchnahme von Ackerland; Innenentwicklung

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt und begründet. In der Begründung wird der Bedarf nach Wohnbauflächen dargestellt.

Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt. Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung

freier Fläche heutzutage einfach nicht mehr leisten! Die Anstrengungen, zu innerörtlichen Bauflächen im Bereich brach liegender Gebäude zu gelangen, müssen entschieden verstärkt und ggf mit interessanten Förderideen für die Eigentümer attraktiv gemacht werden. Folglich sprechen wir uns eindeutig gegen ein derart großes Neubaugebiet aus.

Stattdessen sollte die oben beschriebene Streuobstwiese maximal den zukünftigen Nordwestrand des Baugebietes bilden und im Norden noch durch eine Obstwiesen-Neuanlage ergänzt werden. Siehe die reduzierte Planfläche unten. Der restliche Bedarf ist innerhalb des Ortes zu decken.



befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha.

Ferner liegt seit 2014 ein Innenentwicklungskonzept für den Teilort Tüngental vor. Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|---|
| Bitte informieren Sie uns über die Behandlung unserer Eingaben. | <u>Mitteilung des Abwägungsergebnisses</u> Kenntnisnahme. Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen der Auslegungs- und Satzungsbeschlüsse über den Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans mitgeteilt. |
| 16. Vodafone BW GmbH | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 17. Zweckverband Wasserversorgung NOW | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 18. Baurechtsamt/ Denkmalschutz | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 19. Energiebeauftragter | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 20. FB Bürgerdienste & Ordnung - Verkehrsbehörde | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 21. FB Bürgerdienste & Ordnung - Feuerwehr | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 22. FB Finanzen / 05.05.2022 | |
| Zum Städtebaulichen Entwurf vom 16.03.2022 bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Für uns ist es wichtig, auch am weiteren Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2013-03 „Langwiesen“ in Schwäbisch Hall - Tüngental beteiligt zu werden. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |
| 23. FB frühkindliche Bildung, Schulen und Sport / 09.06.2022 | |
| Bei der erwarteten Einwohnerzahl gehen wir von etwa 9 - 14 Kindern im Krippen- und Kindergartenalter aus; dieselbe Anzahl an Kindern ist im Grundschulkindesalter zu erwarten. Für den Kindergartenbereich sind hierfür der Ausbau der bestehenden Einrichtung oder alternativ Platzkapazitäten in anderen | <u>Infrastruktureinrichtungen</u> Kenntnisnahme. Die geplante Wohnbaufläche ist seit der Fortschreibung 2014 im Flächennutzungsplan enthalten und bekannt. Der Mehrbedarf ist bereits in den entsprechenden Bedarfsplanungen berücksichtigt. Die notwendigen Kapazitäten können im Rahmen der Siedlungsentwicklung geschaffen werden. |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| <p>Einrichtungen notwendig. Im Stadtgebiet Schwäbisch Hall fehlen aktuell 120 Plätze für Ü3-Betreuung sowie 95 Plätze für die U3-Betreuung (vgl. VFA 12.1.22, Top 9.7), die Einrichtung in Tüngental ist bereits voll ausgelastet.</p> <p>Im Grundschulbereich können die erwarteten Grundschülerinnen und Grundschüler in der Grundschule Sulzdorf aufgenommen werden.</p> <p>Im Zusammenspiel mit den erwarteten Baugebieten in Sulzdorf ist die soziale Infrastruktur in diesem Bereich nicht ausreichend. Diese sollte vor einer Besiedlung angepasst werden. Tüngental und Sulzdorf benötigen gesamt ca. 3-4 weitere Kindergarten- oder Krippengruppen sowie 1 weiteren Zug (4 Klassen) an der Grundschule Sulzdorf.</p> <p>Durch die benötigte Zeit bis zu Baufertigstellungen sowie den Fachkräftemangel ist der zeitnahe Aufbau dieser Strukturen nicht gewährleistet.</p> | |
| 24. FB Planen und Bauen – Abt. Tiefbau | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 25. FB Planen und Bauen – Abt. Hochbau | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 26. FB Wirtschaftsförderung & Liegenschaften / 04.05.2022 | |
| <p>aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das u. g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Hinweise: Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind verpachtet. Bitte setzen Sie sich bezüglich ggfls. notwendiger Pachtkündigungen mit Herrn Sipahi (HGE) rechtzeitig unter 0791751-712 in Verbindung.</p> <p>Auch die südliche Teilfläche des Flurstückes 810 ist an [REDACTED] verpachtet. Auch hier gibt es eine die Kündigungsfrist von 6 Wochen zum 31.10. zu beachten. Bitte setzen Sie sich bezüglich ggfls. notwendiger Pachtkündigungen mit Frau Erbel rechtzeitig unter 0791751-481 in Verbindung.</p> | <p><u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme.</p> <p><u>Pacht</u> Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| 27. Klimaschutzbeauftragte | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 28. Stadtbetriebe Schwäbisch Hall – Eigenbetrieb Abwasser | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 29. Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 30. Gemeinde Michelbach an der Bilz (vVG SHA) | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 31. Gemeinde Michelfeld (vVG SHA) / 18.05.2022 | |
| Belange der Gemeinde Michelfeld werden durch die Planung nicht berührt. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |
| 32. Gemeinde Rosengarten (vVG SHA) | <i>Keine Stellungnahme</i> |
| 33. Gemeinde Untermünkheim / 03.05.2022 | |
| die Gemeinde Untermünkheim hat zum jetzigen Verfahrensstand keine Bedenken bzgl. des von Ihnen beabsichtigten Wohngebiets „Langwiesen“ in SHA-Tüngental vorzubringen. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |
| 34. Gemeinde Wolpertshausen / 25.05.2022 | |
| Seitens der Gemeinde Wolpertshausen bestehen weder Bedenken noch Anregungen zum geplanten Vorhaben. | <u>Keine Bedenken</u> Kenntnisnahme. |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| 1. Öffentlichkeit 1 | |
| <p>gegen den am 29.04.2022 im Haller Tagblatt öffentlich bekannt gegebenen Bebauungsplan „Langwiesen“ in Tüngental möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>1. Unser Haus und Grundstück, Flurstück 838/5 + 838/21 verliert durch das geplante Baugebiet enorm an Wert.</p> | <p><u>Wertminderung</u> Die Stadt beachtet mit ihrer Planung das durch Art. 14 GG gewährleistete private Eigentumsrecht sowie die Sozialbindung des Eigentums. Das Eigentumsrecht des Bürgers ist nicht unmittelbar von der Planung der Stadt betroffen, da sich das Grundstück des Bürgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet und die Planung der Stadt somit nicht eine unmittelbare Nutzungsänderung des Grundstücks des Bürgers betrifft. Die Nachteile der Planung für den Bürger als Plannachbarn sind als mittelbare Nachteile etwa in Form der Beeinflussung des Wertes des Grundstücks des Bürgers oder eine andere Aussicht zu qualifizieren. Es ist aber nicht ersichtlich, dass das Privateigentum des Bürgers durch die aus städtebaulichen Gründen gebotene Überplanung der angrenzenden Fläche als Wohnbauflächen eine Einschränkung erfährt, die übermäßig wäre und/ oder nicht mehr durch die Sozialverpflichtung gerechtfertigt. Denn der Bürger wird durch die Planung nicht an seiner bisherigen Nutzung des Grundstücks (Wohnnutzung) gehindert. Dabei trägt die Stadt auch dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung. So wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist: sowohl die Erschließung als auch die begleitenden Grünflächen bilden einen Puffer, welcher zusätzlich ergänzt wird durch die im bereits bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“ festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden der Bestandsgrundstücke. Der Abstand geht somit weit über den baurechtlich notwendigen Abstand hinaus. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|---|
| | Gebäudehöhe, welche gegenüber dem Bestand eine angemessene und vertretbare Wohnbauentwicklung ermöglichen. |
| 2. Wir haben von der Stadt Schwäbisch Hall ein Randlagengrundstück erworben, dessen Kaufpreis höher war, wie die anderen Bauplätze im inneren Ring. Siehe Anlage 1 | <u>Randlage</u> Das Grundstück befand sich mehr als 20 Jahre in Randlage. Es kann grundsätzlich für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden. |
| 3. Des Weiteren durften wir nicht, wie im inneren Ring bauen, da die Bauvorschriften unterschiedlich sind. z.B. Den Kniestock von unserem Haus hätten wir gerne 30 cm höher gemacht -wurde aber durch die Bauvorschriften untersagt. Diese Kniestockerhöhung ist im Nachgang nicht änderbar. | <u>Festsetzungen</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung Brunnenwiesen“ sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. |
| 4. Unsere Wohnqualität wird gemindert, da nördlich von uns eine Straße und Häuser entstehen sollen, was Lärm verursacht. Der freie Blick den wir mit der Randlage erworben haben wird uns genommen, dafür sollen wir Asphaltflächen und Hauswände anschauen. | <u>Lärm</u> Unzumutbare Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten, da es sich bei Bestand und Neuplanung um dieselbe Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) handelt, innerhalb derer dieselben gebietstypischen Nutzungen zulässig sind. <u>Freier Ausblick</u> Grundsätzlich kann für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden, sofern keine unveränderlichen Gründe hierfür vorliegen. Ein Anrecht auf freien Ausblick über ein Nachbargrundstück besteht grundsätzlich nicht. Es kann ebenso nicht davon ausgegangen werden, dass beim Kauf einer Immobilie/eines Grundstücks der umliegende Bestand zur Sache dazugehört. Veränderungen auf anliegenden Fremdgrundstücken sind nie auszuschließen. Auf Unveränderbarkeit eines fremden Grundstücks besteht auch als Anlieger kein Recht. Um den Belangen der Nachbarbebauung Rechnung zu tragen, wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist und zu einem erheblichen |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| | Anteil Grün- und Ausgleichsflächen beinhaltet (vgl. hierzu Ausführungen unter Punkt „Wertminderung“). |
| <p>5. Das Schallimmissionsgutachten vom Büro Kurz und Fischer, Winnenden vom 31.08.2021 hat den Fluglärm nicht berücksichtigt! Am Adolf Würth Airport starten und landen nicht nur Mitarbeiter / Geschäftskunden der Firma Würth, sondern es starten und landen hier in kurzen Abständen sehr viele Kleinflugzeuge z.B. Geschäftsleute, Sport- und Freizeitflieger. Diese Sport- und Freizeitflieger ->Flugschulen drehen viele Flugplatzrunden, die entlang der Wohnbebauung oder über unser Haus geht. Des Weiteren gibt es einen weiteren Flugplatz in Weckrieden für Motor-/Segelflieger. Diese verursachen ebenfalls Lärm. Auch diese Flieger haben ihre Flugrouten entlang oder über unser Haus. Das Lärmgutachten ist nicht vollständig und richtig erstellt.</p> | <p><u>Fluglärm</u> Das Gutachten wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung überarbeitet und kommt zu dem Schluss, dass die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Flugverkehr des Adolf Würth Airport (privat und gewerblich) eingehalten werden.</p> <p><u>Sport- und Freizeitflugverkehr Weckrieden</u> Der Sport- und Freizeitflugverkehr von Flugplätzen kann nicht in einem Lärmgutachten berücksichtigt werden, weil hier die geringeren Vorgaben und Überwachungen bzgl. Platzrunden, Flug nach Sicht, Einhaltung der Flugwege etc. keine Datenauswertung zulassen. In Bezug auf Fluglärm durch Sport- und Freizeitflugverkehr sind von Piloten grundsätzlich Regelungen einzuhalten, wie z.B. das Luftverkehrsgesetz oder die Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung. Die Einhaltung dieser Rechtsgrundlagen wird vorausgesetzt und ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| <p>6. Das Gutachten vom TÜV Süd zu den elektromagnetischen Feldern vom 14.07.2020 kommt ebenso, wie wir schon mehrfach darauf aufmerksam gemacht haben, zu dem Ergebnis, dass es im nördlichen Teil zu gesundheitlichen Risiken kommen kann. Siehe Anlage 2 Wir haben selbst, nachdem die Stadtverwaltung eine Überprüfung durch eine Messung abgelehnt hat (wie bekannt ist), eine Messung von Dr. Moldan im Zeitraum vom 29.10.-05.11.2020 durchführen lassen. Das Ergebnis wurde am 10.11.2020 an den Ortsvorsteher Dr. Werner Philipp weitergeleitet. Am 12.11.2020 hat dies Herr Philipp in der Ortschaftsratsitzung den anwesenden Teilnehmern -auch Personen aus der Stadtverwaltung- mitgeteilt. Die Messung belegt ebenfalls, dass die von der EUROPAEM empfohlenen Vorsorgewerte überschritten sind. Das Ergebnis liegt Ihnen von Herrn Philipp vor.</p> | <p><u>kV-Leitungen</u> Die Einwendung entspricht <u>nicht</u> den Aussagen des Gutachtens. Der Gutachter hat hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Von [...] (den Einwender*innen) wurde nun Bezug genommen auf von uns in Tab. 6 informativ aufgeführte Werte für eine Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie (internationale epidemiologische Studien) in Höhe von 0,3 – 0,4 µT. Diese Werte beziehen sich allerdings nicht auf den Zustand der höchsten betrieblichen Anlagenauslastung, die wenn überhaupt nur selten und dann nur sehr kurzzeitig auftritt, sondern auf die durchschnittliche Exposition in der Nachtphase.</i></p> <p><i>Die durchschnittliche Auslastung einer Hochspannungsleitung liegt üblicherweise im Bereich von 30 % bis 40%, um bei der Störung einer anderen</i></p> |

| | |
|---|---|
| | <p><i>Leitung deren Last mit übernehmen zu können. Unter Berücksichtigung dieses Umstands ist eine durchschnittliche Immission am ungünstigsten Punkt des Baugebiets unter 0,2 µT, was deutlich unter den Schwellwerten für eine Risikoerhöhung für Leukämie liegt.</i></p> <p><i>Die durchschnittliche Exposition der Bevölkerung mit Magnetfeldern liegt im Bereich von 0,1 µT. Dieser Wert wird von der von [...] (den Einwender*innen) angeführten EUROPAEM als wünschenswerter Richtwert genannt, soweit die Felder nicht anderweitig minimiert werden können.</i></p> <p><i>Allerdings ist es allgemein verständlich, dass im näheren Umfeld einer 380-kV-Leitung nicht eine unterdurchschnittliche Exposition zu erwarten ist [...].</i></p> <p><i>Gesundheitliche Gefährdungen sind jedoch aufgrund der zu erwartenden Exposition nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht zu erwarten.</i></p> <p><u>Messung vs. Berechnung</u> Das angesprochene Messergebnis eines Herrn Dr. Moldan liegt weder dem Ortsvorsteher Herrn Dr. Philipp noch der Verwaltung vor und wurde auf Nachfrage nicht weitergereicht. Da Hochspannungsleitungen im Regelbetrieb nicht unter Vollast laufen, die <u>technisch machbare</u> Auslastung zugrunde zu legen ist und bislang nur eines von zwei genehmigten Stromsystemen betrieben wird, können Vorortmessungen grundsätzlich nicht herangezogen werden. Ein fachlich korrektes Gutachten <u>muss</u> aus diesen Gründen auf Berechnungen basieren.</p> |
| <p>7. Zu beachten ist, dass die 380 kV-Hochspannungsleitung zum Zeitpunkt der Messung noch nicht voll ausgelastet ist. Allerdings sollen die Hochspannungs-masten in naher Zukunft voll behängt werden. Deshalb sollten die von Biologen empfohlenen Abstände zur Wohnbebauung von 380 m bzw. der empfohlene Wert vom Bund von 600 m eingehalten werden. Neu zu errichtende Hochspannungsleitungen müssen einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 400 m haben. Wieso gelten</p> | <p><u>Auslastung der Stromtrassen; Abstände</u> Wie bereits dargelegt, laufen Hochspannungsleitungen im Regelbetrieb nicht unter Vollast, um bei der Störung einer anderen Leitung deren Last mit übernehmen zu können. Die Ergebnisse des Gutachtens haben bereits den ungünstigsten Fall – vollausgebaute Leitungen bei höchster möglicher Anlagenauslastung – zur Grundlage. Die höchste betriebliche Auslastung ist dabei laut 26. BImSchV</p> |

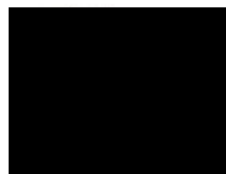
| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| <p>bei Vollaustattung der Strommasten nicht die gleichen Regeln? Wie kann die Stadtverwaltung diese Tatsache einfach ignorieren?</p> | <p>nicht durch die tatsächliche zu erwartende maximale Auslastung der Anlage, sondern durch eine technische Grenze charakterisiert.</p> <p>Der Gutachter stellt hierzu klar: <i>„Die in unserem Gutachten ermittelten Expositionswerte berücksichtigen bereits den Vollausbau der 380-kV-Leitung mit zwei Systemen. Höhere Immissionswerte, als die angegeben sind daher nicht zu erwarten. Die tatsächliche Immission liegt derzeit daher sogar deutlich niedriger. Einen rechtlich vorgegebenen Mindestabstand zu mit Wechselstrom betriebenen 380-kV-Leitungen in bestehender Trasse gibt es nicht in Baden-Württemberg und sind daher für den vorliegenden Fall nicht anzuwenden.“</i></p> <p>Ergänzender Auszug aus dem Gutachten (vgl. S. 7): <i>„Die 380-kV-Freileitung wird derzeit nur mit einem Stromsystem bestehend aus drei Bündelleitern betrieben. Genehmigt wurden jedoch zwei Stromsysteme. Da dieser Zustand von TransnetBW jederzeit hergestellt werden kann, wurde für das Gutachten der genehmigte Ausbauzustand berücksichtigt.“</i></p> |
| <p>8. Was ebenfalls unverständlich ist, ist wenn die Stadt argumentiert, dass dringend Wohnraum geschaffen werden muss, allerdings die Innerortsentwicklung vom Büro Baldauf, Stuttgart seit dem Jahr 2012 -seit 10 Jahren- nicht längst aufgegriffen wurde. Lieber die grüne Wiese / gutes Ackerland bebauen, anstatt die sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Hall befindenden Gebäude um die Kirche endlich umzuplanen. Einzelne nicht erwerbliche Gebäude sind nicht als Hinderungsgrund relevant. Es hätte längst in Teilabschnitten angefangen werden können, was im Sinne des Naturschutzes ist.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen = Wiese/Acker durch die Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung zur Innenentwicklung zu nutzen.</p> <p>Der Bebauungsplan dürfte daher im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung gern. § 2 Abs. 4 BauGB keinen Bestand haben.</p> | <p><u>Inanspruchnahme von Flächen; Innenentwicklung</u> Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt und begründet. In der Begründung wird der Bedarf nach Wohnbauflächen darstellt.</p> <p>Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt. Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| <p>9. Das Baugebiet widerspricht dem Konzept vom Büro Baldauf von 2012, da sich der kleine Teilort „unrund“ entwickelt.</p> | <p>(Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha. Ferner liegt seit 2014 ein Innenentwicklungskonzept für den Teilort Tüngental vor. Das Innenentwicklungskonzept beschäftigt sich mit den Weiterentwicklungsoptionen innerhalb des Bestands. Dies steht nicht im Widerspruch zu einer Außenentwicklung, vielmehr ergänzen sich diese Aspekte im Sinne einer Gesamtentwicklung des Ortsteils. Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.</p> |
| <p>10. Bevor ein weiteres Baugebiet erschlossen und gebaut werden kann, sollte die Infrastruktur im Ort z.B. Kindertagesstätte Tüngental, sowie die Grundschule Sulzdorf (auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung von Sulzdorf mit 600 Menschen) in Angriff genommen werden. Schon heute sind im Stadtgebiet die Kapazitäten der Einrichtungen ausgeschöpft. Siehe Bibersfeld, Hessental, etc.</p> | <p><u>Infrastruktureinrichtungen</u> Die geplante Wohnbaufläche ist seit der Fortschreibung 2014 im Flächennutzungsplan enthalten und bekannt. Der Mehrbedarf ist bereits in den entsprechenden Bedarfsplanungen berücksichtigt. Die notwendigen Kapazitäten können im Rahmen der Siedlungsentwicklung geschaffen werden.</p> |
| <p>11. Die Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser soll von der Ramsbacher Straße unserer Hauptdurchgangsstraße- angefahren werden. Dies wird den Verkehr stark behindern.</p> | <p><u>Tiefgaragenzufahrt</u> Das Ortsschild wird versetzt, sodass es im Bereich der Tiefgarageneinfahrt um eine Innerortsstraße mit Tempo 50 handeln wird. Entsprechende Sichtachsen im Bereich der Einfahrt werden in der Planung berücksichtigt, sodass eine Verkehrsbehinderung nicht zu erwarten ist.</p> |

ANLAGE 1

**BEZIRKSAMT TÜNGENTAL**

Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall

Datum
26 Juli 2001

Vorabmitteilung - Bauplatzzusage



ich freue mich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihnen der Gemeinderat, auf Vorschlag des Ortschaftsrates, in seiner Sitzung vom 25.07.2001, den gewünschten Bauplatz bzw. eine der genannten Alternativen zugeteilt hat.

Ihnen wurde der Bauplatz Nr. 838/5 zugeteilt.

Dies ist nur eine Vorabmitteilung, nicht der Zuteilungsbescheid. Diesen erhalten Sie, mit den dazugehörigen Unterlagen (Kaufvertrag, Ablösung usw.) in nächster Zeit zugesandt. Ab Zugang des Zuteilungsbescheides beginnt auch die 6-Wochenfrist für die Entrichtung des Kaufpreises.

Der Stadtrat hat in derselben Sitzung die Bauplatzpreise festgelegt. Sie betragen:

| | |
|---|----------------------------|
| für Bauplätze in Randlage (Nrn. 796/31-36, 838/1-9, 796/20 + 46) | 190,-- DM/m ² , |
| für Bauplätze in sonstiger Lage (Innenbereich) | 180,-- DM/m ² , |
| für Reihen-/Doppelhausbebauung | 170,-- DM/m ² . |

Dieser Preis enthält sämtliche städtischen Kosten wie Grundstückspreis, Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Vermessungskosten (außer den Kosten der Endgültigen Vermessung nach Erstellung des Hauses), Hausanschlusskosten, Grünflächen, Ausgleichsabgaben, Breitbandkabel.

- 2 -

Die privaten Grünflächen, die sich an einige Grundstücke der Randlagenbauplätze anschließen, sind von den jeweiligen Bauplatzeigentümern mitzuerwerben.

Die Preise betragen für Grünflächen

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| bis zu 300 m ² | 60,-- DM/m ² |
| mit mehr als 300m ² | 50,-- DM/m ² . |

Die weitere Vorgehensweise teile ich Ihnen mit dem Zuteilungsschreiben mit. Dies soll, wie bereits erwähnt, nur eine Vorabmitteilung sein, damit Sie wissen, welchen Bauplatz Ihnen der Ortschaftsratsrat zugeteilt hat und um weiter planen zu können.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß dabei.

Mit freundlichen Grüßen


H. Engel
Ortsvorsteher

ANLAGE Z.1



Industrie Service

Seite 11 von 22
 Zeichen/Erstelldatum: IS-UGG-MUCId:git / 14.07.2020
 Dokument: 2007-2 B NFP HGE Schwäbisch Hall BG Langwiesen-Tingental.docx
 Befehl Nr.: F20137-EMF

Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder bedürfen, gemäß Anhang 2a entstehen.

5.2 Weitere Anforderungen - Richtwerte – Grenzwerte

In folgenden Tabellen sind die wichtigsten Anforderungen zusammengestellt.

| Grenzwert / Richtwert | Grenzwert magn. Flussdichte B in μT Effektivwert | Grenzwert elektr. Feldstärke E in V/m Effektivwert |
|--|---|---|
| Gefährdung von Personen - Allgemeinbevölkerung | | |
| 26. BImSchV, Allgemeinbevölkerung | 300 (16,7 Hz) 100 (50 Hz) | 5.000 |
| NISV, Schweiz Anlagegrenzwert zur Vorsorge | 1 μT | - |
| Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie (internationale epidemiologische Studien) | > 0,3 - 0,4 μT | Trotzdem wird für die Berechnung des Prozentwerts der Grundwert 100 μT angesetzt! Bsp.: nord-östliche Ecke, 0,39 μT (0,39 μT : 100 μT) * 100% = 0,39% => Bewußte Kleinrechnung! |
| Stadt München bis 2016 Richtwert zur Förderung von Kindergärten | 0,4 μT | Setzt man den genannten Grenzwert 0,3 - 0,4 μT gem. den 3 Zelle der Tabelle an: (0,39 μT : 0,3 μT) * 100% = 130% !!!!!!! |
| Gefährdung von Personen - Träger von Implantaten | | |
| Gefährdung von Trägern aktiver , kardialer Implantate nach DIN EN 50527-1 (1999/519/EG) | 300 (16,7 Hz) 100 (50 Hz) | 10.000 (16,7 Hz) 5.000 (50 Hz) |
| Gefährdung von Trägern passiver Implantate nach DGUV Regel 103-013 | 4.066 (16,7 Hz) 1.358 (50 Hz) | 30.000 (16,7 Hz) 21.320 (50 Hz) |
| Störfestigkeit von Geräten | | |
| Röhrenbildschirme | ab 0,3 | - |
| DIN EN 61000-6-1: 2007 Störfestigkeit für Wohnbereich, Geschäfts- und Gewerbereiche sowie Kleinbetriebe | 3,8 | - |
| DIN EN 61000-6-2: 2006 Störfestigkeit Industriebereich | 38 | - |

Tab. 6: Anforderungen für die Frequenzen 16,7 Hz und 50 Hz

ANLAGE 2.2

Seite 16 von 22
 Zeichen-Einstellung: IS-USO-MUCor.gis / 14.07.2020
 Dokument: 2007-2 B NFP HGE Schwäbisch Hall B3 Längwäsen-Tütingtal.docx
 Bericht Nr. F20137-EMF



| Immissionsort Bplan-Gebiet | | Beurteilungshöhe | maximaler Immissionswert | Aus-schöpfung Grenzwert |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|
| IO1 | NO--Ecke | 1 m 0 m | 0,39 µT | 0,39 % |
| IO2 | SO--Ecke | 1 m 0 m | 0,22 µT | 0,22 % |
| IO3 | Mittig Ostteil | 1 m 0 m | 0,19 µT | 0,19 % |
| IO4 | Über Erdkabel, Norden | 1 m 0 m | 0,61 µT 2,4 µT | 0,61 % 2,4 % |
| IO5 | Über Erdkabel, Süden | 1 m 0 m | 0,75 µT 3,2 µT | 0,75 % 3,2 % |
| IO6 | Mittig Westteil | 1 m 0 m | 0,054 µT | 0,054 % |
| IO7 | Westecke | 1 m 0 m | 0,038 µT | 0,038 % |
| IO8 | Südecke | 1 m 0 m | 0,040 µT | 0,040 % |
| Unsicherheit | | | ± 0,2 µT | ± 0,2 % |

Tab. 7: Maximale Immissionswerte für die magnetische Flussdichte **B** bei **höchster betrieblicher Anlagenauslastung** für 16,7 Hz- und 50 Hz-Feld

Vgl. Punkt 5.2 Weitere Anforderungen - Richtwerte - Grenzwerte
 => Tabelle Zeile 'Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie, Grenzwert magn. Flussdichte B in uT: > 0,3 - 0,4 uT!

Trotzdem wird für die Berechnung des Prozentwerts der Grundwert 100uT angesetzt!
 Bsp.: nord-östliche Ecke, 0,39 uT
 $(0,39 \text{ uT} : 100 \text{ uT}) * 100\% = 0,39\%$
 => Bewußte Verharmlosung!

Setzt man die aus Punkt 5.2 genannten Grenzwerte von 0,3 - 0,4uT an:
 $(0,39 \text{ uT} : 0,3 \text{ uT}) * 100\% = 130\% \text{ !!!!!!!}$

Die EMF Leitlinie der EUROPAEM (Leitlinie im Umgang mit elektromagnetischen Feldern der europäische Akademie für Umweltmedizin) hat einen Vorsorgewert für magnetische Strahlung, verursacht wie z. B. durch Hochspannungsleitungen, von 0,1uT herausgegeben. Dieser Vorsorgewert wird durch zahlreiche Studien (Quellen vorhanden) belegt.

Legt man für die Berechnung den Wert von 0,1uT zugrunde: $0,39 \text{ uT} : 0,1 \text{ uT} * 100\% = 390\%$

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|---|
| <p>2. Öffentlichkeit 2</p> | |
| <p>gegen den am 29.04.2022 im Haller Tagblatt öffentlich bekannt gegebenen Bebauungsplan „Langwiesen“ in Tüngental möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>1. Unser Haus und Grundstück, Flurstück 838/3 + 838/19 verliert durch das geplante Baugebiet enorm an Wert.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Wertminderung</u> Die Stadt beachtet mit ihrer Planung das durch Art. 14 GG gewährleistete private Eigentumsrecht sowie die Sozialbindung des Eigentums. Das Eigentumsrecht des Bürgers ist nicht unmittelbar von der Planung der Stadt betroffen, da sich das Grundstück des Bürgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet und die Planung der Stadt somit nicht eine unmittelbare Nutzungsänderung des Grundstücks des Bürgers betrifft. Die Nachteile der Planung für den Bürger als Plannachbarn sind als mittelbare Nachteile etwa in Form der Beeinflussung des Wertes des Grundstücks des Bürgers oder eine andere Aussicht zu qualifizieren. Es ist aber nicht ersichtlich, dass das Privateigentum des Bürgers durch die aus städtebaulichen Gründen gebotene Überplanung der angrenzenden Fläche als Wohnbauflächen eine Einschränkung erfährt, die übermäßig wäre und/ oder nicht mehr durch die Sozialverpflichtung gerechtfertigt. Denn der Bürger wird durch die Planung nicht an seiner bisherigen Nutzung des Grundstücks (Wohnnutzung) gehindert. Dabei trägt die Stadt auch dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung. So wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist: sowohl die Erschließung als auch die begleitenden Grünflächen bilden einen Puffer, welcher zusätzlich ergänzt wird durch die im bereits bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“ festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden der Bestandsgrundstücke. Der Abstand geht somit weit über den baurechtlich notwendigen Abstand hinaus. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche gegenüber dem Bestand eine angemessene und vertretbare Wohnbauentwicklung ermöglichen.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|---|
| <p>2. Wir haben von der Stadt Schwäbisch Hall ein Randlagengrundstück erworben, dessen Kaufpreis höher war, wie die anderen Bauplätze im inneren Ring. Außerdem mussten wir das Flurstück 838/19 kaufen. Siehe Anlage 1.</p> | <p><u>Randlage</u> Das Grundstück befand sich mehr als 20 Jahre in Randlage. Es kann grundsätzlich für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden.</p> <p><u>Ausgleichsfläche</u> Das genannte Flurstück ist im bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“ als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Fläche bleibt weiterhin bestehen und bildet einen zusätzlichen Abstand zum Plangebiet.</p> |
| <p>3. Des Weiteren durften wir nicht wie im Innenbereich bauen, da damals die Bauvorschriften unterschiedlich waren.</p> | <p><u>Baugebiet Brunnenwiesen</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung Brunnenwiesen“ sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| <p>4. Unsere Wohn- und Lebensqualität wird gemindert,</p> <ol style="list-style-type: none"> a. weil ein Straßenabschnitt zwischen den Flurstücken 838/18 und 838/19 lt. Herrn Mattieu als „Notfall-Zufahrt“ genutzt werden soll. Fußgänger und Radfahrer werden diesen Weg nutzen (z.B. kürzester Weg zur Ortsmitte, Kindergarten, Turnhalle und Bushaltestelle). b. weil uns der „freie Blick“, den wir mit der Randlage erworben haben, durch die neuen Häuser genommen wird. | <p><u>Notzufahrt</u> Der benannte Straßenabschnitt ist bereits im bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“ festgesetzt. Unzumutbare Belastungen sind durch die geplante Notzufahrt nicht zu erwarten, da diese für den öffentlichen Verkehr durch Poller gesperrt sein wird und lediglich für Notsituationen durch Krankenwagen/ Feuerwehr oder im Falle einer vorübergehenden Sperrung der Hauptzufahrt in das Plangebiet genutzt wird. Eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer entspricht einer üblichen Nutzung von Erschließungsanlagen in Wohngebieten und ist zumutbar.</p> <p><u>Freier Ausblick</u> Grundsätzlich kann für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden, sofern keine unveränderlichen Gründe hierfür vorliegen. Ein Anrecht auf freien Ausblick über ein Nachbargrundstück besteht grundsätzlich nicht. Es kann ebenso nicht davon ausgegangen werden, dass beim Kauf einer Immobilie/eines Grundstücks der umliegende Bestand zur Sache dazugehört.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| | <p>Veränderungen auf anliegenden Fremdgrundstücken sind nie auszuschließen. Auf Unveränderbarkeit eines fremden Grundstücks besteht auch als Anlieger kein Recht.</p> <p>Um den Belangen der Nachbarbebauung Rechnung zu tragen, wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist: sowohl die Erschließung als auch die begleitenden Grünflächen bilden einen Puffer, welcher zusätzlich ergänzt wird durch die im bereits bestehenden Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden der Bestandsgrundstücke. Der Abstand geht somit weit über den baurechtlich notwendigen Abstand hinaus.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche gegenüber dem Bestand eine angemessene und vertretbare Wohnbauentwicklung ermöglichen.</p> |
| <p>5. Das Schallimmissionsgutachten vom Büro Kurz und Fischer, Winnenden vom 31.08.2021 hat den Fluglärm durch die Sport- und Freizeitflugzeuge nicht berücksichtigt! Das Lärmgutachten ist demnach nicht vollständig bzw. richtig erstellt.</p> | <p><u>Fluglärm</u> Das Gutachten wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung überarbeitet und kommt zu dem Schluss, dass die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Flugverkehr des Adolf Würth Airport (privat und gewerblich) eingehalten werden.</p> <p><u>Sport- und Freizeitflugverkehr Weckrieden</u> Der Sport- und Freizeitflugverkehr von Flugplätzen kann nicht in einem Lärmgutachten berücksichtigt werden, weil hier die geringeren Vorgaben und Überwachungen bzgl. Platzrunden, Flug nach Sicht, Einhaltung der Flugwege etc. keine Datenauswertung zulassen.</p> <p>In Bezug auf Fluglärm durch Sport- und Freizeitflugverkehr sind von Piloten grundsätzlich Regelungen einzuhalten, wie z.B. das Luftverkehrsgesetz oder die Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung. Die Einhaltung dieser Rechtsgrundlagen wird vorausgesetzt und ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|---|
| <p>6. Das Gutachten „elektromagnetische Felder“ des TÜV Süd zum Baugebiet Langwiesen Tüngental vom 14.07.2020 bestätigt, dass die Bepflanzung im nördlichen Teil des Baugebiets gesundheitliche Risiken birgt. Siehe z.B. Punkt 5.2 (Seite 11) im Gutachten: Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie.</p> <p>Wir haben selbst, nachdem die Stadtverwaltung eine Überprüfung durch eine Messung abgelehnt hat, eine Messung von Dr. Moldan im Zeitraum vom 29.10. bis 05.11.2020 auf eigene Kosten durchführen lassen. Am 10.11.2020 haben wir unseren Ortsvorsteher Dr. Werner Philipp über dieses Ergebnis informiert. Herr Dr. Philipp hat am 12.11.20 unseren Tüngentaler Ortschaftsrat darüber in Kenntnis gesetzt. Unsere Briefe an Herrn Baubürgermeister Peter Klink vom 11.01.2021, an die Gemeinderatsmitglieder der Fraktionen „SPD, CDU und Grüne“ vom 26.4.2021 und 20.06.2021 sind dazu bis heute unbeantwortet geblieben.</p> | <p><u>Elektromagnetische Felder</u></p> <p>Die Einwendung entspricht <u>nicht</u> den Aussagen des Gutachtens. Der Gutachter hat hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Von [...] (den Einwender*innen) wurde nun Bezug genommen auf von uns in Tab. 6 informativ aufgeführte Werte für eine Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie (internationale epidemiologische Studien) in Höhe von 0,3 – 0,4 μT. Diese Werte beziehen sich allerdings nicht auf den Zustand der höchsten betrieblichen Anlagenauslastung, die wenn überhaupt nur selten und dann nur sehr kurzzeitig auftritt, sondern auf die durchschnittliche Exposition in der Nachtphase.“</i></p> <p><i>Die durchschnittliche Auslastung einer Hochspannungsleitung liegt üblicherweise im Bereich von 30 % bis 40%, um bei der Störung einer anderen Leitung deren Last mit übernehmen zu können. Unter Berücksichtigung dieses Umstands ist eine durchschnittliche Immission am ungünstigsten Punkt des Baugebiets unter 0,2 μT, was deutlich unter den Schwellwerten für eine Risikoerhöhung für Leukämie liegt.</i></p> <p><i>Die durchschnittliche Exposition der Bevölkerung mit Magnetfeldern liegt im Bereich von 0,1 μT. Dieser Wert wird von der von [...] (den Einwender*innen) angeführten EUROPAEM als wünschenswerter Richtwert genannt, soweit die Felder nicht anderweitig minimiert werden können. Allerdings ist es allgemein verständlich, dass im näheren Umfeld einer 380-kV-Leitung nicht eine unterdurchschnittliche Exposition zu erwarten ist [...].</i></p> <p><i>Gesundheitliche Gefährdungen sind jedoch aufgrund der zu erwartenden Exposition nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht zu erwarten.</i></p> <p><u>Briefe</u> Kenntnisnahme.</p> |
| <p>7. Vom Büro Baldauf aus Stuttgart liegt der Stadt Schwäbisch Hall seit dem Jahr 2012 ein Plan für die „Tüngentaler Innerortsentwicklung“ vor. Einzelne nicht</p> | <p><u>Innenentwicklung</u></p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| <p>erwerbliche Gebäude sind unseres Erachtens nicht als Hinderungsgrund relevant. Es hätte längst in Teilabschnitten angefangen werden können, was im Sinne des Naturschutzes ist.</p> | <p>Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt und begründet. In der Begründung wird der Bedarf nach Wohnbauflächen darstellt.</p> <p>Die Annahmen des Flächennutzungsplans von 39.433 EW im Zielhorizont 2023 wurden bereits um über 2.500 EW überschritten, ohne dabei jedoch alle Flächenpotentiale des FNP ausgeschöpft zu haben. Die Stadt hat die vorhandenen Flächenpotentiale somit sehr effizient genutzt. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadt in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen innerstädtische Flächen zu aktivieren. So werden beispielsweise auf den ca. 4 ha umfassenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Schwäbisch Hall Mischbauflächen mit Geschossbau und einer Brutto-Wohndichte von deutlich über 60 EW/ha entwickelt. Weitere Beispiele sind die in der Entwicklung befindlichen Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums (Gebiet „Im Lehen“) mit Geschosswohnungsbau mit 160-170 WE und einer Brutto-Wohndichte von ca. 180 EW/ha oder das Krone-Areal in Hessental mit Geschosswohnungsbau und einer Brutto-Wohndichte von ca. 116 EW/ha. Ferner liegt seit 2014 ein Innenentwicklungskonzept für den Teilort Tüngental vor. Das Innenentwicklungskonzept beschäftigt sich mit den Weiterentwicklungsoptionen innerhalb des Bestands. Dies steht nicht im Widerspruch zu einer Außenentwicklung, vielmehr ergänzen sich diese Aspekte im Sinne einer Gesamtentwicklung des Ortsteils. Trotz dieser Bemühungen fehlen Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Verschiedene, theoretisch vorliegende Innenentwicklungspotentiale scheitern zudem an mangelndem Zugriff auf private Flächen. Im vorliegenden Fall bestehen zudem keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in vergleichbarem Flächenumfang.</p> |
| <p>8. Bevor ein weiteres Baugebiet erschlossen und gebaut werden kann, sollte die Infrastruktur im Ort z.B. Kindertagesstätte Tüngental, Busanbindung „Gründle“, Lebensmittelgeschäft, sowie die Grundschule Sulzdorf (auch im Hinblick auf die geplante Erweiterung von Sulzdorf mit 600 Menschen) in Angriff genommen</p> | <p><u>Infrastruktureinrichtungen</u></p> <p>Die geplante Wohnbaufläche ist seit der Fortschreibung 2014 im Flächennutzungsplan enthalten und bekannt. Der Mehrbedarf ist bereits in den entsprechenden Bedarfsplanungen berücksichtigt. Die notwendigen Kapazitäten können im Rahmen der Siedlungsentwicklung geschaffen werden.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|---|
| werden. Schon heute sind im Stadtgebiet die Kapazitäten der Einrichtungen nahezu ausgeschöpft. | |


BEZIRKSAMT TÜNGENTAL

Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall

 Datum
26. Juli 2001

Vorabmitteilung - Bauplatzzusage

ich freue mich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihnen der Gemeinderat, auf Vorschlag des Ortschaftsrates, in seiner Sitzung vom 25.07.2001, den gewünschten Bauplatz bzw. eine der genannten Alternativen zugeteilt hat.

Ihnen wurde der Bauplatz Nr. 838/3 zugeteilt.

Dies ist nur eine Vorabmitteilung, nicht der Zuteilungsbescheid. Diesen erhalten Sie, mit den dazugehörigen Unterlagen (Kaufvertrag, Ablösung usw.) in nächster Zeit zugesandt. Ab Zugang des Zuteilungsbescheides beginnt auch die 6-Wochenfrist für die Entrichtung des Kaufpreises.

Der Stadtrat hat in derselben Sitzung die Bauplatzpreise festgelegt. Sie betragen:

| | |
|---|----------------------------|
| für Bauplätze in Randlage (Nrn. 796/31-36, 838/1-9, 796/20 + 46) | 190,-- DM/m ² , |
| für Bauplätze in sonstiger Lage (Innenbereich) | 180,-- DM/m ² , |
| für Reihen-/Doppelhausbebauung | 170,-- DM/m ² . |

Dieser Preis enthält sämtliche städtischen Kosten wie Grundstückspreis, Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Vermessungskosten (außer den Kosten der Endgültigen Vermessung nach Erstellung des Hauses), Hausanschlusskosten, Grünflächen, Ausgleichsabgaben, Breitbandkabel.

- 2 -

Die privaten Grünflächen, die sich an einige Grundstücke der Randlagenbauplätze anschließen, sind von den jeweiligen Bauplatzeigentümern mitzuerwerben.

Die Preise betragen für Grünflächen

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| bis zu 300 m ² | 60,-- DM/m ² |
| mit mehr als 300m ² | 50,-- DM/m ² . |

Die weitere Vorgehensweise teile ich Ihnen mit dem Zuteilungsschreiben mit. Dies soll, wie bereits erwähnt, nur eine Vorabmitteilung sein, damit Sie wissen, welchen Bauplatz Ihnen der Ortschaftsratsrat zugeteilt hat und um weiter planen zu können.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß dabei.

Mit freundlichen Grüßen



H. Engel
Ortsvorsteher

3. Öffentlichkeit 3

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Langwiesen“ in Tüngental ein.

Begründungen:

1. Wir haben seinerzeit bewusst ein Randlagegrundstück ausgesucht. Die Randlage wurde durch Mehrpreis im Vergleich zu innenliegenden Grundstücken, bezahlt. Wir haben einen Anhang über den Mehrpreis pro qm/Grundstück als Anlage beigefügt. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte daher im guten Glauben darauf, dass es sich um eine bleibende Randlage handelt! Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks war nicht erkennbar,

Kenntnisnahme.

Randlage

Das Grundstück befand sich mehr als 20 Jahre in Randlage. Es kann grundsätzlich für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden.

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|--|
| <p>dass eine Baugebietserweiterung im nord-östlichen Teil absehbar oder planerisch vorgesehen ist. Das Gebiet im nord-östlichen Teil wurde erst, nachdem wir das Grundstück gekauft hatten, in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Randlage wäre mit der Bebauung im nord-östlichen Teil zu unserem persönlichen Nachteil nicht mehr gegeben.</p> | <p><u>Unbebaubarkeit</u> Grundsätzlich kann für unbebaute Flächen im Randbereich des gebauten Siedlungskörpers von keiner „Unverbaubarkeit“ ausgegangen werden, sofern keine unveränderlichen Gründe hierfür vorliegen. Ein Anrecht auf freien Ausblick über ein Nachbargrundstück besteht grundsätzlich nicht. Es kann ebenso nicht davon ausgegangen werden, dass beim Kauf einer Immobilie/eines Grundstücks der umliegende Bestand zur Sache dazugehört. Veränderungen auf anliegenden Fremdgrundstücken sind nie auszuschließen. Auf Unveränderbarkeit eines fremden Grundstücks besteht auch als Anlieger kein Recht.</p> |
| <p>2. Durch eine Bebauung im nord-östlichen Teil des Baugebiets würde unser Grundstück und Immobilie zu einem innenliegenden Grundstück. Der seinerzeit gezahlte Mehrpreis des Grundstücks wäre nicht mehr gerechtfertigt. Uns entstünde im Nachhinein ein persönlicher, finanzieller Nachteil incl. Zinseszins-Effekt. (Mehrpreis bezahlt dessen Grundlage nicht mehr gegeben ist!)</p> | <p><u>Finanzieller Nachteil</u> Die Stadt beachtet mit ihrer Planung das durch Art. 14 GG gewährleistete private Eigentumsrecht sowie die Sozialbindung des Eigentums. Das Eigentumsrecht des Bürgers ist nicht unmittelbar von der Planung der Stadt betroffen, da sich das Grundstück des Bürgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet und die Planung der Stadt somit nicht eine unmittelbare Nutzungsänderung des Grundstücks des Bürgers betrifft. Die Nachteile der Planung für den Bürger als Plannachbarn sind als mittelbare Nachteile etwa in Form der Beeinflussung des Wertes des Grundstücks des Bürgers oder eine andere Aussicht zu qualifizieren. Es ist aber nicht ersichtlich, dass das Privateigentum des Bürgers durch die aus städtebaulichen Gründen gebotene Überplanung der angrenzenden Fläche als Wohnbauflächen eine Einschränkung erfährt, die übermäßig wäre und/ oder nicht mehr durch die Sozialverpflichtung gerechtfertigt. Denn der Bürger wird durch die Planung nicht an seiner bisherigen Nutzung des Grundstücks (Wohnnutzung) gehindert. Dabei trägt die Stadt auch dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung. So wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist: sowohl die Erschließung als auch die begleitenden Grünflächen bilden einen Puffer, welcher zusätzlich ergänzt wird durch die im bereits bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|--|---|
| | <p>festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden der Bestandsgrundstücke. Der Abstand geht somit weit über den baurechtlich notwendigen Abstand hinaus. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche gegenüber dem Bestand eine angemessene und vertretbare Wohnbauentwicklung ermöglichen.</p> |
| <p>3. Durch eine Bebauung im nord-östlichen Teil des Baugebiets, wäre unser Grundstück kein Randlagegrundstück mehr. Der Wert unseres Grundstücks und Immobilie wäre automatisch bei einem Verkauf weniger Wert. Wir hätten somit einen persönlichen, materiellen Wertverlust.</p> | <p><u>Wertminderung</u> Vgl. Ausführungen zu den Punkten „Randlage“ und „Finanzieller Nachteil“.</p> |
| <p>4. Durch eine Bebauung im nord-östlichen Teil des Baugebiets, haben wir einen ideellen Wertverlust, da unser ‚Rückzugsgebiet‘ im nördlichen Teil unseres Grundstücks (hinter dem Haus) beeinträchtigt wäre. Der freie Blick auf Wald und Felder wäre nicht mehr möglich. Unser Grundstück wäre ringsum mit Häusern bebaut. Wir hätten somit eine Verminderung der Wohn- und Lebensqualität.</p> | <p><u>Minderung der Wohn- und Lebensqualität</u> Innerhalb eines Wohngebiets ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass das eigene Grundstück von der Nachbarbebauung einsehbar sein könnte. Dies stellt keine unzumutbare Einschränkung dar.</p> <p>Die Stadt trägt im Rahmen der Planung des Baugebiets auch dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung. So wird die Neubebauung in einer Weise erschlossen, die einen großen Abstand von über 25m zu den Wohnbauflächen im Bestand aufweist: sowohl die Erschließung als auch die begleitenden Grünflächen bilden einen Puffer, welcher zusätzlich ergänzt wird durch die im bereits bestehenden Bebauungsplan „1. Änderung Brunnenwiesen“ festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden der Bestandsgrundstücke. Der Abstand geht somit weit über den baurechtlich notwendigen Abstand hinaus. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche gegenüber dem Bestand eine angemessene und vertretbare Wohnbauentwicklung ermöglichen.</p> |

| Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme | Bewertung und Behandlung der Stellungnahme |
|---|--|
| <p>5. Durch den geplanten Fußweg an unserem Grundstückrand (Norden) im nord-östlichen Teil, kommt es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Fußgänger. Dies stört die persönliche Ruhe im Garten und persönliche Intimität. Zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs handelte es sich um ein am Feld angrenzendes Randlagegrundstück. Zudem war seinerzeit dort kein Weg geplant, da wir uns sonst ggf. für ein anderes Grundstück entschieden hätten. Das ist im Nachhinein eine Benachteiligung der persönlichen Intimität.</p> | <p><u>Persönliche Intimität</u> Es ist ein für Wohngebiete übliches Fußgängeraufkommen zu erwarten, was als zumutbar erachtet wird. Der geplante Fußweg hat darüber hinaus einen Abstand von über 20m zum Baufenster/ Gebäude der Einwender*innen. Dieser Abstand wird als ausreichend groß erachtet um innerhalb dieser Fläche eine ungestörte Gartennutzung zu ermöglichen – zumal es sich bei den nördlichen 13m des betroffenen Grundstücks um eine Ausgleichsfläche handelt. Im Übrigen vgl. Ausführungen zu den Punkten „Randlage“ und „Minderung der Wohn- und Lebensqualität“.</p> |
| <p>6. Erfolgt die Bebauung im nord-östlichen Teil des Baugebiets, befände sich eine Straße direkt vor (Süden) und hinter (Norden) unserem Grundstück. Damit wäre mit einem erhöhten-Verkehrsaufkommen vor und hinter unserem Haus zu rechnen (geschätzt: 1,5 PKW pro direkt angrenzender Wohneinheit = 20 PKW alleine im nörd-östlichen Bereich) und damit einhergehender erhöhter Lärmbelastung. Das ist ein Nachteil gegenüber anderen Grundstücksbesitzern im hießigen Baugebiet und ist daher nicht zumutbar.</p> | <p><u>Lärm; Verkehrsaufkommen</u> Angesichts der überschaubaren Anzahl an Wohneinheiten und des großen Abstandes zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche der Einwender*innen (Baufenster) und der geplanten Straße von über 20m, wird nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ausgegangen.</p> |
| <p>7. Die Bebauung speziell im nord-östlichen Teil des geplanten Baugebiets wirkt wie ein ‚Höcker‘ und rundet das Ortsbild nicht ab. Es dezentralisiert das Zentrum von Tüngental weiter. Das Gebiet im nord-östlichen Teil ist daher unharmonisch und nicht zeitgemäß.</p> | <p><u>Einbindung in den Ortsteil</u> Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist insbesondere über die Fuß- und Radverbindung der geplanten Notzufahrt sehr gut an die Ortsmitte angebunden.</p> |
| <p>8. Es besteht ein Gesundheitsrisiko für Kinder durch die elektromagnetische Strahlung der angrenzenden Hochspannungsleitungen im nord-östlichen Teil. Die Stadt Schwäbisch Hall hat das Gutachten ‚elektromagnetische Felder Bebauungsplangebiet Langwiesen Tüngental‘ vom 14.05.2020 erstellen lassen. Die darin genannten Werte zur elektromagnetischen Strahlung sind nur berechnet! Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Grenzwerte nach dem 26. BImSchV (Verordnung zum</p> | <p><u>Elektromagnetische Felder</u> Die Einwendung entspricht <u>nicht</u> den Aussagen des Gutachtens. Der Gutachter hat hierzu wie folgt Stellung genommen: <i>„Von [...] wurde nun Bezug genommen auf von uns in Tab. 6 informativ aufgeführte Werte für eine Risikoerhöhung für Kleinkinder in der Nachtphase für Leukämie (internationale epidemiologische Studien) in Höhe von 0,3 – 0,4</i></p> |

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) zwar eingehalten werden, die vom Gutachter unter 5.2 genannten Grenzwerte (ab 0,3 μT) für die ‚Entstehung von Kinderleukämie‘ jedoch im nord-östlichen Teil des Baugebiets überschritten werden. Eine in Zusammenarbeit mit einem Spezialisten durchgeführte Langzeitmessung im nord-östlichen Bereich hat ergeben, dass bereits heute schon bedenklichen Werte für dauerhaftes Wohnen bestehen.

μT . Diese Werte beziehen sich allerdings nicht auf den Zustand der höchsten betrieblichen Anlagenauslastung, die wenn überhaupt nur selten und dann nur sehr kurzzeitig auftritt, sondern auf die durchschnittliche Exposition in der Nachtphase.

Die durchschnittliche Auslastung einer Hochspannungsleitung liegt üblicherweise im Bereich von 30 % bis 40%, um bei der Störung einer anderen Leitung deren Last mit übernehmen zu können. Unter Berücksichtigung dieses Umstands ist eine durchschnittliche Immission am ungünstigsten Punkt des Baugebiets unter 0,2 μT , was deutlich unter den Schwellwerten für eine Risikoerhöhung für Leukämie liegt.

Die durchschnittliche Exposition der Bevölkerung mit Magnetfeldern liegt im Bereich von 0,1 μT . [...]

Allerdings ist es allgemein verständlich, dass im näheren Umfeld einer 380-kV-Leitung nicht eine unterdurchschnittliche Exposition zu erwarten ist [...].

Gesundheitliche Gefährdungen sind jedoch aufgrund der zu erwartenden Exposition nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht zu erwarten.“

Langzeitmessung vs. Berechnung

Hochspannungsleitungen laufen im Regelbetrieb nicht unter Vollast um bei der Störung einer anderen Leitung deren Last mit übernehmen zu können. Die 26. BImSchV fordert jedoch bei der Einhaltung der Grenzwerte die Zugrundelegung der höchsten betrieblichen Auslastung. Diese ist nicht durch die tatsächliche zu erwartende maximale Auslastung der Anlage, sondern durch eine technische Grenze charakterisiert.

Zusätzlich wird die 380-kV-Freileitung derzeit nur mit einem Stromsystem betrieben. Genehmigt wurden jedoch zwei Stromsysteme. Da dieser Zustand jederzeit hergestellt werden kann, muss im Gutachten der genehmigte Ausbauzustand berücksichtigt werden.

Nr. / Behörde bzw. Öffentlichkeit / Datum / Stellungnahme

Bewertung und Behandlung der Stellungnahme

Aus diesen Gründen muss ein fachlich korrektes Gutachten auf Berechnungen basieren.

**BEZIRKSAMT TÜNGENTAL**

Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall

Datum
26 Juli 2001

Vorabmitteilung - Bauplatzzusage



ich freue mich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Ihnen der Gemeinderat, auf Vorschlag des Ortschaftsrates, in seiner Sitzung vom 25.07.2001, den gewünschten Bauplatz bzw. eine der genannten Alternativen zugeteilt hat.

Ihnen wurde der Bauplatz Nr. 838/4 zugeteilt.

Dies ist nur eine Vorabmitteilung, nicht der Zuteilungsbescheid. Diesen erhalten Sie, mit den dazugehörigen Unterlagen (Kaufvertrag, Ablösung usw.) in nächster Zeit zugesandt. Ab Zugang des Zuteilungsbescheides beginnt auch die 6-Wochenfrist für die Entrichtung des Kaufpreises.

Der Stadtrat hat in derselben Sitzung die Bauplatzpreise festgelegt.
Sie betragen:

| | |
|---|----------------------------|
| für Bauplätze in Randlage (Nrn. 796/31-36, 838/1-9, 796/20 + 46) | 190,-- DM/m ² , |
| für Bauplätze in sonstiger Lage (Innenbereich) | 180,-- DM/m ² , |
| für Reihen-/Doppelhausbebauung | 170,-- DM/m ² . |

Dieser Preis enthält sämtliche städtischen Kosten wie Grundstückspreis, Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag, Vermessungskosten (außer den Kosten der Endgültigen Vermessung nach Erstellung des Hauses), Hausanschlusskosten, Grünflächen, Ausgleichsabgaben, Breitbandkabel.

- 2 -

Die privaten Grünflächen, die sich an einige Grundstücke der Randlagenbauplätze anschließen, sind von den jeweiligen Bauplatzeigentümern mitzuerwerben.

Die Preise betragen für Grünflächen

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| bis zu 300 m ² | 60,-- DM/m ² |
| mit mehr als 300m ² | 50,-- DM/m ² . |

Die weitere Vorgehensweise teile ich Ihnen mit dem Zuteilungsschreiben mit. Dies soll, wie bereits erwähnt, nur eine Vorabmitteilung sein, damit Sie wissen, welchen Bauplatz Ihnen der Ortschaftsrat zugeteilt hat und um weiter planen zu können.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß dabei.

Mit freundlichen Grüßen



H. Engel
Ortsvorsteher