

Von: Inv-hohenlohe@gmx.de <Inv-hohenlohe@gmx.de>

Gesendet: Montag, 30. November 2020 15:52

An: 'cindy.schoenert@schoental.de' <cindy.schoenert@schoental.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Hofäcker II", Schöntal-Oberkessach

30.11.20

Bebauungsplan „Hofäcker II“, Schöntal-Oberkessach

Ihr Schr. v. 13.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:

1.Anwendbarkeit

Die überbaubare Grundfläche für das 3,55 Hektar große Gebiet soll exakt 9.999 m² betragen. Da ab 10.000 m² überbaubarer Grundfläche § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden kann, sehen wir schon aus Gründen der Rechtssicherheit das reguläre Verfahren als notwendig an.

2.Bedarf

Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ausreichende Angaben zum Bedarf nötig, insbesondere nachdem über die Hälfte des Gebiets über die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche hinausreicht.

Wir sehen Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017 einschließlich konkreter Angaben zum innerörtlichen Entwicklungspotential als notwendig an.

Oberkessach hat am MELAP-Förderprogramm des Landes teilgenommen. Durch MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) sollte eine weitere Siedlungsentwicklung über die derzeitigen Ortsränder hinweg weitgehend überflüssig werden.

Mit der Ausweisung von gleich 40 Bauplätzen auf der „Grünen Wiese“, noch dazu auf über der Hälfte nicht im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen, wird genau das Gegenteil erreicht.

Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und Schonung der Freiflächen sehen wir eine deutliche Reduzierung der Baufläche als nötig an.

3.Biotopschutz

-Im Süden reicht das Baugebiet gem. der Begründung (Zif.5, S.6) direkt an das gesetzlich geschützte Heckenbiotop entlang der Hösselesteige heran. Noch prüfen, ob das Heckenbiotop bereits in das Baugebiet hineinragt.

Es ist ein ausreichender Grünpuffer zum mit teils hohen Bäumen bestandenen Biotop notwendig. Ein solcher Grünpuffer ist bisher nicht durchgehend vorgesehen (noch nachbessern s. Zif.4).

Faktische (nicht amtlich erfasste Biotope) sind ebenfalls gesetzlich geschützt.

Hierzu zählen soweit erkennbar eine Schlehenhecke auf Flst.1023 (im Südteil der geplanten Grünfläche entlang der Ostgrenze) sowie ein auf der Wegböschung des Hofäckerwegs auf Flst.1008 stockender linearer heimischer Gehölzbestand (ohne das nordöstliche Teilstück mit lückigem Bewuchs).

Alle geschützten Biotope in den Unterlagen darstellen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind vollständig auszugleichen. Als Eingriff gilt genauso der Wegfall des gesetzlichen Schutzstatus bei Umbauung des Biotops. Dies betrifft den Ostteil des Biotops entlang der Hösselesteige sowie die gesamte Schlehenhecke auf Flst. 1023.

4.Konkrete Planung

-Im Süden des Plangebiets zum geschützten Gehölzbiotop (mit teils hohen Bäumen) entlang der Hösselesteige einen durchgehenden Grünpuffer vorsehen. Deshalb den südwestlichsten Bauplatz, dessen Hausgarten bis an die Biotopgrenze heranreicht, streichen. Damit werden außerdem Probleme wegen künftiger Verschattung von Baugrundstücken vermieden.

-Die Schlehenhecke auf Flst. 1023 innerhalb der Grünfläche entlang der Ostgrenze im Plan darstellen und mit einer Pflanzbindung sichern.

-Auf den geplanten Grünflächen im Gebiet Baum- und Gehölzpflanzungen mit vorsehen (s. auch Zif.11.2, Abs.2 auf S. 15 der Begründung).

-In der Legende bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie im Textteil (unter Zif.2.9) § 9 Abs.1 Nr.20 (statt Nr.16) BauGB nennen.

-In den öffentlichen Grünflächen Einfriedungen ausschließen.

-Zur Verbesserung des Kleinklimas eine Begrünung für Flachdächer verbindlich festsetzen (s. auch Zif.11.2, S.16 der Begründung).

-Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern ebenfalls verbindlich festsetzen.

-Auf den nicht überbauten gärtnerisch genutzten Flächen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen (Zif.3.5 im Textteil entsprechend ergänzen).

5.Artenschutz

Wir erwarten insbesondere Angaben zu Vögeln, Reptilien.

6.Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind die Umweltbelange angemessen zuberücksichtigen. Zusammen mit den Verkehrsflächen und den gem. LBO zulässigen Überschreitungen können um die 2 Hektar Boden versiegelt werden.

Damit sind insbesondere die Belange des Bodenschutzes massiv betroffen. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematik und trägt zur Aufheizung bei. Schon deswegen sollten auch angemessene externe Maßnahmen erfolgen.

Mit Maßnahmen ausschließlich im Baugebiet können die Beeinträchtigungen schon wegen der hierzu begrenzten Flächen nicht aufgefangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis

Brigitte Vogel

Jäuchernstr. 14, 74653 Ingelfingen-Eberstal

Tel-Nr. 06294/42440

Email: lnv-hohenlohe@gmx.de