STADT NEUDENAU
STADTTEIL REICHERTSHAUSEN
BETREFF BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „UNTERE GÄRTEN – 2. ÄNDERUNG“ MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 28.06. bis 28.07.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	27.07.2017	**Flächennutzungsplan** Nachdem der dem Flächennutzungsplanverfahren zugrundeliegende Bebauungsplan parallel aufgestellt wurde, wird das Landratsamt Heilbronn im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Verfahren Stellung nehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		26.07.2017	**Bebauungsplan** Das Plangrundstück befindet sich auf der Gemarkung Reichertshausen und umfasst das Flst.Nr. 53. Klassifizierte Straßen sind von der Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Das Flst.Nr. 53 ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als private Grünfläche ausgewiesen. Der Eigentümer möchte das Grundstück nun als Wohnbaufläche nutzen, daher soll diese Nutzungsänderung im Bebauungsplan festgesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nördlich über den Häldeweg. Grundsätzlich empfehlen wir aufgrund der heutigen Verhältnisse, mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu planen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzverpflichtung des Bebauungsplans „Untere Gärten“ behält ihre Gültigkeit. Es sind bereits wie angeregt 2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.
			Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbundsystems mittlerer Standorte. Ohne Eingriff in dieses Biotopverbundsystem ist eine Realisierung der Planung dort nicht möglich. Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, mit welchen geeigneten Maßnahmen der Biotopverband bei Festhalten an der vorliegenden Planung dennoch gestärkt werden kann. Der Biotopverbund ist im Rahmen der Flächennutzungspläne planungsrechtlich zu sichern. Der derzeitige Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als private Grünfläche. Dieser Konflikt ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Der Baum- und Strauchbestand im Grundstück nimmt, wie fast alle Gartengrundstücke an Ortsrändern, für einige Vogelarten oder Insekten eine gewisse Biotopverbundfunktion ein. Auf Grundlage von Laserscandaten wurden alle Grünlandflächen in Streuobstgebieten als Kernflächen gekennzeichnet. Ob das zur Bebauung vorgesehen Grundstück dabei dem Anspruchstyp Offenland mittlerer Standorte gerecht wird, ist aufgrund des Niedrigstammbestands und der vorhandenen Nutzung fraglich. Darüber hinaus ist zu hinterfragen, ob das Grundstück, das im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2002 und somit rechtlich im Innenbereich liegt, in den Fachplan mit Stand Juli 2014 einbezogen werden kann. Bereits im rechtskräftigen Plan ist die Nutzung als Gartenfläche und damit die Rodung der Bäume und Sträucher zulässig.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Mit der Änderung wird die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht, um das ein Garten mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt wird. Dass dadurch Beeinträchtigungen des Biotopverbunds entstehen, die über die bereits zulässigen Beeinträchtigungen hinausgehen, ist nicht erkennbar. (siehe Grünordnerischer Beitrag Kap. 4.2)
			Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorliegen des Umweltberichts mit qualifizierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.	Durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung wurde ein Umweltbericht, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt. Die Unterlagen werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	27.06.2017	Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3.	RP Stuttgart – Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	24.07.2017	**Raumordnung** Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 (G) befindet. Hier sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.	Folgende Ergänzung wird, entsprechend den Anregungen, in die Begründung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes aufgenommen: „Das Plangebiet befindet sich, wie der übrige Siedlungsbereich des Stadtteils Reichertshausen, in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der Lage in einem bestehenden Wohngebiet werden die Belange des Trinkwasserschutzes nur in geringfügigem Maße tangiert. Daher wird die Schaffung eines Wohngrundstückes in diesem Fall vor die Belange des Trinkwasserschutzes gestellt.“
			Anmerkung: Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinweis: Wir bitten künftig um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gem. § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Plans eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
4.	RP Freiburg Landesamt für Geologie,	27.07.2017	Es liegen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor, die im Regelfall nicht überwunden werden können.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Rohstoffe und Bergbau		**Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als TöB 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens ist im Zuge des Planverfahrens nicht vorgesehen.
			Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: • Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. • Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der weiteren Umgebung bekannt. 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. • Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werde objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Hinweise werden wie angeregt in den Bebauungsplan übernommen.
			Boden / Mineralische Rohstoffe Zur Planung sind aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer und Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 125220. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.	Die Anmerkung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung unter 3.3 Schutzgebiete aufgeführt.
			Bergbau / Geotopschutz Bergbehördliche Belange und Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes werden von der Planung nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Polizeidirektion Heilbronn FESt Einsatz – Sachbereich Verkehr	12.07.2017	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken. Verkehrliche Änderungen – insbesondere neue verkehrliche Erschließungen - sind nicht beabsichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemein wird aus hiesiger Sicht immer der Hinweis gegeben, die Ein- / Ausfahrten von Garagen / Stellplätzen so zu gestalten, dass ein Rangieren von oder auf die Fahrbahn nicht erforderlich ist	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zu- und Ausfahrt ist von dem nördlichen Grundstück aus möglich.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			und die Ausfahrtsbereiche sichtfrei sind.	Die genaue Zu- und Ausfahrt von Garagen und Stellplätzen wird nicht abschließend in dem Bebauungsplan geregelt, sondern obliegt dem Bauherrn.
6.	Baden-Württemberg Vermögen und Bau	12.07.2017	Seitens des Landes Baden-Württemberg (Liegenschafts- und Hochbauverwaltung) bestehen keine Bedenken. Landeseigene Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	IHK Heilbronn-Franken	20.07.2017	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	20.06.2017	In der o.g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	10.07.2017	Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Im Planbereich befindet sich derzeit keine Telekommunikationsanlage der Telekom. Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchte.	Die Anregungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Anregung ist bei der Bauausführung zu beachten.
			Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Anregung ist bei der Bauausführung zu beachten.
			Die Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Netze BW GmbH	23.06.2017	Im Bereich des überplanten Gebiets befinden sich keine Kabel oder Freileitungen der Netze BW GmbH. Die Versorgung des geplanten Baugrundstücks mit elektrischer Energie wird durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt. Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Planungsstand haben wir nicht. Wir bitten Sie, uns am weiteren Planverfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
11.	Unitymedia BW GmbH	13.07.2017	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Gasversorgung Unterland GmbH, Heilbronn	13.07.2017	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	Bodensee-Wasserversorgung	22.06.2017	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
14.	LNV Arbeitskreis Heilbronn	24.07.2017	Als Sprecher des LNV mache ich Bedenken geltend, weil die Planung gegen § 22 NatSchG verstößt. Für eine endgültige Beurteilung sind der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die artenschutzrechtliche Prüfung wichtig.	Der Umweltbericht, die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung und der artenschutzrechtliche Beitrag werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Der Baum- und Strauchbestand im Grundstück nimmt, wie fast alle Gartengrundstücke an Ortsrändern, für einige Vogelarten oder Insekten eine gewisse Biotopverbundfunktion ein. Auf Grundlage von Laserscandaten wurden alle Grünlandflächen in Streuobstgebieten als Kernflächen gekennzeichnet. Ob das zur Bebauung vorgesehen Grundstück dabei dem Anspruchstyp Offenland mittlerer Standorte gerecht wird, ist aufgrund des Niedrigstammbestands und der vorhandenen Nutzung fraglich. Darüber hinaus ist zu hinterfragen, ob das Grundstück, das im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2002 und somit rechtlich im Innenbereich liegt, in den Fachplan mit Stand Juli 2014 einbezogen werden kann. Bereits im rechtskräftigen Plan ist die Nutzung als Gartenfläche und damit die Rodung der Bäume und Sträucher zulässig. Mit der Änderung wird die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht, um das ein Garten mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt wird. Dass dadurch Beeinträchtigungen des Biotopverbunds entstehen, die über die bereits zulässigen Beeinträchtigungen hinausgehen, ist nicht erkennbar. (siehe Grünordnerischer Beitrag Kap. 4.2)
15.	Gemeinde Billigheim	23.06.2017	Zu geplanten Bebauungsplanänderung gibt es keine Anregungen bzw. Bedenken. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Billigheim am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
16.	Gemeinde Hardthausen	19.06.2017	Interessen und Belange sind durch die Planung nicht berührt. Zum Bebauungsplanverfahren haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Oedheim	22.06.2017	Die Gemeinde Oedheim hat zum Bebauungsplan mit einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenau im Parallelverfahren weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Bad Friedrichshall	19.06.2017	Die Belange der Stadt sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19.	Stadt Gundelsheim	04.07.2017	Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Möckmühl	26.06.2017	Es werden zu dem. Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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