STADT BAD RAPPENAU
ORTSTEIL FÜRFELD
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „HALMESÄCKER“

frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden vom 02.03.2017 bis 03.04.2017/13.04.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	24.04.2017	Nach erster Prüfung der Planunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf. Allerdings liegen uns der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag derzeit noch nicht vor. Erst nach Vorlage der Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme erteilt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Fachbeitrag Artenschutz, Umweltbericht und Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung wurden durch das Ingenieubüro für Umweltplanung – Simon erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen Eingriffe bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild und Erholung. Bis auf die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch Festsetzungen und Maßnahmen die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden wird das Kompensationsdefizit von 289.678 Ökopunkten durch die Maßnahme Bodenausgleich (34.800 Ökopunkte) und weitere oder mehrere Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen.
			In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für externe Kompensationsmaßnahmen sowie für ggf. notwendige vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landratsamt Heilbronn - Untere Naturschutzbehörde – erforderlich ist. Dies gilt für den Fall, dass die naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum der Stadt stehen. Für die CEF-Maßnahmen ist in jedem Fall ein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich. Darüber hinaus muss zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen. Sowohl der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag als auch die dingliche Sicherung müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Bitte übersenden Sie uns hierzu rechtzeitig einen Vertragsentwurf.	Die Hinweise werden im Zuge des weiteren Verfahrens beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Vor dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist der derzeitige Ist-Zustand hinsichtlich der vorkommenden Art auf der externen Ausgleichsfläche zu erheben. Erst nach Festhaltung des IST-Zustands ist es möglich, eine „Doppelbelegung“ bzw. eine Verdrängung zu vermeiden und im Rahmen des Monitorings festzustellen, ob die vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme erfolgreich war.	Kenntnisnahme. Eine Erfassung der Feldlerche - nur um sie kann es hier gehen – ist nicht notwendig. Sie wurde in ans Plangebiet angrenzenden Flächen nachgewiesen (3 Brutpaare). In den ausgedehnten angrenzenden Ackerflächen werden auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Lerchenfenster, Blühstreifen) durchgeführt, die die Flächen als Lebensraum der Feldlerche aufwerten. Die 3 Brutpaare werden in Folge der Bebauung ihre Revierzentren weiter in die Feldflur hinein verlegen. Vielleicht nimmt die Dichte der Reviere etwas zu. Eine Verdrängung wird es nicht geben. Es wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der sowohl das Monitoring als auch die Erfolgskontrolle im Einzelnen festlegt.
			Hinweis zum ö-r Vertrag: • Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. • Spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sowie nachgewiesen sein.	Wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Projektrealisierung beachtet.
			Die Abwasserentsorgung im neuen Baugebiet soll über ein modifiziertes Mischsystem mit Anschluss der Dach- und Straßenflächen an einen Regenwasserkanal erfolgen. Vorsorglich ist für das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen eine zentrale Retention in Form eines Regenrückhaltebeckens am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass für die Entwässerung und Einleitung in das Gewässer II. Ordnung ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist. Dieses ist rechtzeitig mit aussagekräftigen Planunterlagen beim Landratsamt Heilbronn – Bauen, Umwelt und Nahverkehr – zu beantragen.	Der Hinweis wurde beachtet und im Rahmen der Entwässerungsplanung beachtet. Das Wasserrechtsverfahren wird rechtzeitig beantragt.
			Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten. Eine Fremdnutzung muss ausgeschlossen bleiben.	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum werden die Belange der Landwirtschaft in diesem Fall zurückgestellt. Um den hochwertigen Mutterboden zu erhalten wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.
			Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht zudem folgende Hinweise: • Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. • Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.	Durch die an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Feld- bzw. Fußwege wird in den meisten Fällen ausreichend Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten. Die Festsetzungen für Pflanzungen im südwestlichen Bereich werden um folgenden Zusatz ergänzt: *Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden ist mit Pflanzungen ein ausreichender Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Es wird auf die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg verwiesen.* Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	23.03.2017	Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Um Übersendung einer rechtsverbindlichen Ausfertigung der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zur Fortführung des regionalen Raumordnungskatasters wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3.	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	12.04.2017	*Raumordnung* Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 – 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gem. § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Plans eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich digitalisiert - zugehen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
4.	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalschutz	12.04.2017	Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Rundturm (sog. Schießhäuschen) in Hausteinmauerwerk, bez. 1577, mit anschließenden Mauerzügen, wohl Teile einer ehemaligen Schlossgartenummauerung. Wir regen an, die für die Ortsgeschichte wertvollen historischen Mauerzüge bei der Planung des Kreisverkehrs im Sinne eines Erhalts zu berücksichtigen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Planung eines Kreisverkehrs wurde verzichtet und somit die historischen Mauerzüge größtenteils erhalten.
			In Bezug auf die Bodeneingriffe im Zuge der Straßenplanung und Bebauung verweisen wir auf die folgenden Hinweise der archäologischen Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals Nr. 8 „Neolithische Siedlungen“. Begehungen des Geländes haben umfangreiches Fundmaterial der Jungsteinzeit erbracht und in Luftaufnahmen sind sehr deutlich und in großer Dichte Befunde zu erkennen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen – zu rechnen. Weiterhin werden durch die Planung das Kulturdenkmal „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Nr. 2M), die in Teilen heute noch als obertägig sichtbar erhaltener Bestand existiert sowie der archäologische Prüffall „Abgegangene Wasserleitung“ (Nr. 3M) berührt. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.	Den Anregungen wird gefolgt und die Begründung ergänzt sowie ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die betroffenen Flächen werden wie angeregt im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
			An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Bereich der obertägig noch sichtbaren Teile der Schlossgartenummauerung bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Überplanung. Bei der Ausführung des geplanten Kreisverkehrs sollte die Mauer in diesem Bereich vollständig erhalten bleiben.	Auf die Planung eines Kreisverkehrs wurde verzichtet. Eine Erhaltung der Schlossgartenummauerung kann weitestgehend gewährleistet werden.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Hinsichtlich des Kulturdenkmals „Neolithische Siedlungen“ (Nr. 8), der obertägig nicht mehr sichtbaren Teile des Kulturdenkmals „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Nr. 2M) und des archäologischen Prüffalls „Abgegangene Wasserleitung“ (Nr. 3M) nimmt die archäologische Denkmalpflege wie folgt Stellung: Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen, d.h. insbesondere zu den Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.	Der Anregung wird gefolgt und eine archäologische Voruntersuchung vorlaufend zur Erschließung vereinbart.
			Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.	Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Bebauungsplan.
5.	Unitymedia BW GmbH	24.03.2017	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
6.	ZV Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart	15.03.2017	Im Bereich dieses Bebauungsplans 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 beachtet.
7.	ZV WVG Mühlbach, Bad Rappenau	11.04.2017	Bitte erhalten Sie anbei unsere in den BPL integrierte Wasserleitungsauskunft. Der Geschäftsführer des ZW WVG Mühlbach hatte bezüglich der Maßnahme mit der Stadtverwaltung Bad Rappenau bereits Kontakt, daher kann hier keine weitere Stellungnahme getroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Stadt Heilbronn	04.04.2017	Belange der Stadt Heilbronn werden durch die Planung nicht berührt; seitens der Stadt sind keine Anregungen zur Planung vorzubringen. Soweit im Laufe des Verfahrens keine Änderungen von grundsätzlicher Bedeutung erfolgen, ist eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	Gemeinde Kirchardt	18.04.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Wohngebietserweiterung „Halmesäcker“ in Fürfeld.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
10.	Gemeinde Massenbachhausen	12.04.2017	Aus Sicht der Gemeinde Massenbachhausen bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Ortschaftsrat Fürfeld	Eingang 06.03.2017	Wir haben den Vorentwurf im OR diskutiert und finden diesen grundsätzlich sehr gelungen. Ein paar Änderungen hätte der OR jedoch gerne umgesetzt bzw. die ein oder andere Frage geklärt: 1. Wenn möglich, bitte keine Mehrfamilienhäuser in diesem Baugebiet - Das obere Mehrfamilienhaus auf keinen Fall, das passt an dieser Stelle nicht ins Bild o Anstelle dieses Mehrfamilienhauses lieber Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus - Das untere Mehrfamilienhaus wäre denkbar, wir haben jedoch Bedenken, dass dann die Parkplätze des Züchterheims für Anwohner zum Dauerparken und die gesamte Grünfläche um das Gebäude als Stellplätze genutzt werden, deshalb schlagen wir vor: o Auch an dieser Stelle kein Mehrfamilienhaus, sondern wie oben Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus	Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich angepasst und nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund des Wohnungsdrucks und um verschiedene Wohnformen zur Verfügung zu stellen, wird der Anregung nicht gefolgt und die Festsetzungen beibehalten. Um ausreichend Stellplätze zu gewährleisten wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.
			2. Die Frage tauchte auf, weshalb hier ein „Allgemeines“ und kein „Reines“ Wohngebiet ausgewiesen wurde. - Unserer Meinung nach sollte hier ein reines Wohngebiet ausgewiesen werden und damit auch keine Möglichkeit bestehen, dass sich evtl. Handwerksbetriebe ansiedeln können. Jedoch sollten Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen werden, die anderen Ausnahmen des WR nicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im WA sind ohnehin nur nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Nutzungsverträglichkeit bleibt auch bei Festsetzung eines WA somit gewährleistet.
			3. Der Gehweg beim Kreisverkehr hört beim Züchterheim auf und geht dann auf der anderen Seite weiter. - Fußgänger aus dem Bereich Halmesäcker, Schießhäusle, Seegarten müssten mehrmals die Straße queren, wenn sie in den Bereich der Frankenstraße (Sportgelände) oder zum Friedhof kommen wollen. - Das sollte nicht so sein, denn es wurde ja extra ein Fußgängerüberweg gegenüber dem Friedhof an der neu ausgebauten Landstraße gebaut, der den Anwohner der Halmesäcker/Schießhäusle/Seegarten das Queren der Landesstraße gefahrlos ermöglicht. Dort soll ja noch ein Gehweg gebaut werden, der dann auf dieser Seite idealerweise bis zum Züchterheim führt.	Auf die Planung eines Kreisverkehrs wird verzichtet, stattdessen wird an einer Lösung mit Kreuzung festgehalten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Richtung L1107 ein beidseitiger Gehweg geplant. Der weitere Ausbau ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
			4. Als letzter Punkt ist noch die Frage aufgetaucht, ob alle Bauplätze ausreichend groß sind, damit neben einer Garage noch ein Carport untergebracht werden kann.	Ab einer Grundstücksgröße von ca. 400m² steht je nach individuellem Bebauungskonzept ausreichend Fläche für Carport und Garage zur Verfügung. Ein Großteil der Grundstücke ist größer als 400m². Jedoch kann nicht bei allen Grundstücken diese Konstellation gewährleistet werden.
	Ergänzung OR Fürfeld	17.05.2017	1. Bzgl. Kreisverkehr ist die Frage aufgetaucht, ob dieser überhaupt benötigt wird. - Wir denken eigentlich eher nicht. Denn wegen der Zufahrt der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die ja benötigt wird, und der Hofausfahrt Fam. Borth ist dies sicherlich schwer umzusetzen. - Wir bitten Sie, hier nochmals einen Verkehrsplaner drüber schauen zu lassen, der uns hier am besten einen vernünftigen Vorschlag ausarbeiten soll.	Auf die Planung eines Kreisverkehrs wird verzichtet, stattdessen wird an einer Lösung mit Kreuzung festgehalten.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			2. Wie besprochen, soll das geplante Mehrfamilienhaus im oberen Bereich entfallen und dafür im unteren Bereich (vorletzte Reihe, Ecke Planstraße 2/Planstraße 4) geplant werden. - Das 2. geplante Mehrfamilienhaus schräg gegenüber den Kleintierzüchtern kann so bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Die Verlegung des Retentionsbeckens auf die untere Seite des Feldwegs halten wir für eine gute Idee. - Anstelle des jetzt eingezeichneten Retentionsbeckens könnte man ja evtl. den Spielplatz deutlich größer machen und die Fläche neu überplanen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die konkrete Planung des Retentionsbeckens nimmt eine deutlich größere Fläche ein. Es ist eine Verlegung des Spielplatzes in das Zentrum des Baugebiets vorgesehen.
			4. Wichtig ist uns auf jeden Fall, dass parallel zum Baugebiet der Gehweg – auf Seite der Kleintierzüchter – bis hin zur B 39 zum Fußgängerüberweg geplant und umgesetzt wird.	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Richtung L1107 ein beidseitiger Gehweg geplant. Der weitere Ausbau ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
			Ansonsten steht aus unserer Sicht einer Umsetzung nichts im Wege.	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Bürger	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger A	10.04.2017	Wir erheben hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung: Der geplante Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem höchsten Punkt der Heilbronner Straße neben unserem Grundstück 372/7 passt nicht in das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und ist daher gebietsunverträglich. Durch die FH von 10 m und TH von 5.5 m wird auch unsere Wohnqualität in Form von Lichteinfall und Sichtweite gemindert.	Der Anregung wird gefolgt und das Mehrfamilienhaus wird an anderer Stelle weiter südwestlich im Baugebiet geplant. In der Nachbarschaft zu Flst.-Nr. 372/7 werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die FH wird auf 9 m und die TH auf 4,5 m reduziert.