

Ergebnis der Anhörung zum Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Heinsheimer Höfe“, Stand 04.11.2020

1. Träger öffentlicher Belange - Anregungen und Bedenken

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Rechnungsamt Stadt Bad Rappenau , Schreiben vom 04.09.2020 und anschl. Abstimmungen

1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb festgesetzter Grünflächen und außerhalb der Baugrundstücke müssen über einen Kostenerstattungsbetrag finanziert werden. Das setzt Festsetzungen im BPlan voraus, welche Maßnahmen als Ausgleich vorgesehen sind, was die Maßnahme kostet und welchen Grundstücken sie zuzuordnen ist.
2. Im grünordnerischen Beitrag ist zwingend eine Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diese Zuordnungsfestsetzung ist in den textlichen Teil der Festsetzungen zu übernehmen. Des Weiteren sind die Maßnahmen genau zu bezeichnen (Art und Zweck). Dies müsste ebenfalls in den Textteil der Satzung übernommen werden.
3. Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen / Nachveranlagung von Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen : um Beiträge erheben rechtskonform zu können, muss eine der folgenden Festsetzungen zwingend aufgenommen werden: zulässige Zahl der Vollgeschosse, zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Trauf oder Firsthöhe) oder die zulässige Baumasse. Mit den vorhandenen Festsetzungen ,maximale Gebäudehöhe in m ü.NN und einer maximalen GFZ ist eine rechtskonforme Berechnung von Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen nicht möglich, damit rechtswidrig bzw. sogar nichtig
4. Erschließungsbeiträge entfallen, da keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Alle Ausgleichsmaßnahmen liegen im BPlan-Gebiet und außerhalb auf Eigentumsflächen des Investors. Sie werden von ihm selbst dort durchgeführt und finanziert und über einen öffentl.-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Bad Rappenau abgesichert.

Die Festsetzungen sind präzisiert. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Zuordnung der geeigneten Flurstücke erfolgt ebenso wie die textliche Festsetzung ‚Art und Zweck der Maßnahme‘

Abwasserbeiträge können nach Rücksprache mit dem Rechnungsamt **a)** für die Teilfläche 3 (Büro, Verwaltung, Rufbereitschaft) aufgrund der dort festgesetzten GFZ und **b)** für die Teilflächen 1 + 2 aufgrund der dort festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH und der Firsthöhe FH rechtskonform erhoben werden

Stadt Bad Wimpfen, Schreiben vom 17.09.2020

Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.

Stadt Gundelsheim , Schreiben vom 25.08.2020	
Die Stadt Gundelsheim hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.	.
Gemeinde Haßmersheim , Schreiben vom 22.09.2020	
Die Gemeinde Haßmersheim hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan	
Landratsamt Heilbronn , Schreiben vom 21.09.2020	
<p><u>Natur- und Artenschutz</u></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern der nachfolgende Punkt beachtet wird :</p> <p>Wie in den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen unter Punkt 7.8 angemerkt sind die CEF-und Ausgleichsmaßnahmen extern durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Festlegung der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings abzusichern.</p> <p>Die CEF-und Ausgleichsmaßnahmen wurden inhaltlich mit der UNB abgestimmt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zu den Maßnahmen liegt uns allerdings noch nicht vor. Wir bitten um rechtzeitige Übermittlung des Vertrages zur Gegenzeichnung. Die Berichtspflicht an die UNB ist unter Punkt Monitoring im öffentlich-rechtlichen Vertrag mit aufzunehmen.</p> <p>Achtung: beim Maßnahmenblatt A 2 unterscheidet sich der Zeitraum des Monitorings (3. und 5.Jahr) zu den Zeiträumen im Umweltbericht (2. und 5. Jahr). In der Regel sollte ein Monitoring im 1. oder 2. Jahr sowie im 3. und 5.Jahr erfolgen. Da die Anlage der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung betreut wird und eine Nullaufnahme erfolgt ist, stimmen wir einem Monitoring erst im 2. Jahr zu Zusätzlich ist das Monitoring im 5.Jahr festzulegen. Ob ein Monitoring im 3. Jahr stattfinden muss, kann in diesem Fall aufgrund der engen Betreuung durch das Fachbüro abhängig vom Ergebnis des Monitorings aus dem 2. Jahr entschieden werden und als optional aufgenommen werden.</p>	<p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird gemeinsam mit dem BPlanes als Satzung beschlossen und anschließend an die UNB übermittelt. Die Berichtspflicht wird aufgenommen.</p> <p>Die vorgeschlagene Vorgehensweise wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag übernommen.</p>

Sind die Entwicklungsziele im zweiten Jahr bereits (fast) erreicht oder absehbar und sind keine Maßnahmenanpassungen vorzunehmen, kann auf das Monitoring im dritten Jahr ggf. verzichtet werden.	
NETCOM BW , Schreiben vom 24.08.2020	
Anlagen der NetCom BW sind nicht betroffen und im ausgewiesenen Gebiet auch nicht geplant. Von der Netcom BW zu vertretende Belange werden durch die Planung nicht berührt.	
Gemeinde Offenau , Schreiben vom 24.09.2020	
Die Gemeinde Offenau hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan. Dem Verfahren wurde zugestimmt.	

Geotechnik

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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

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 der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Die drei folgenden Hinweise wurden in der nahezu wortgleichen Stellungnahme vom 15.1.20 vorgetragen und in den BPlan zur Offenlage bereits übernommen !

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Das Planungsvorhaben grenzt in ca. 100m nach Osten an das festgesetzte, rechtskräftige Wasserschutzgebiet „Zweckverband WVG Mühlbach und Offenau“ (LUBW-Nr. 125.218; Datum der Rechtsverordnung: 14.08.1990; Landratsamt Heilbronn). Schadstoffeinträge in das Grundwasser und negative Auswirkungen durch Oberflächenabflüsse in Richtung des unterstromig liegenden Wasserschutzgebietes sind während der Baumaßnahmen und beim Betrieb vorzubeugen.

Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

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.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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.

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.

Landesbauernverband – Geschäftsstelle Heilbronn, Schreiben vom 16.10.2020

Die Ausweisung des Sondergebietes durch einen Bebauungsplan dient einer regulierten Außenbereichsentwicklung des Biomasse-Verwertungsbetriebs. Es ist zu beachten, dass das Erweiterungsgebiet in einem Regionalen Grünzug liegt und die Flurbilanz für das betroffene Gebiet die Vorrangflur der Stufe I ausweist. Dies sind Böden mit sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten. Vorliegend handelt es sich bei den Erweiterungsflächen um betriebseigene Flächen des Eigentümers des Biomasse-Verwertungsbetriebs, der einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, daher entsteht keine Beeinträchtigung der vorhandenen Agrarstruktur durch den Flächenentzug.

An das Baugebiet grenzen mehrere Aussiedlerhöfe an. Hier ist baurechtlich darauf zu achten, dass das Wohnen im Außenbereich durch zukünftige Emissionen der Erweiterungsanlagen nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Solche Nutzungskonflikte sind in der Regel räumlich zu lösen. Durch die Einteilung des Baugebietes in Teilflächen erscheint der Grundgedanke der räumlichen Trennung angelegt zu sein, so dass emissionsbehaftete Anlagen von den Wohngebäuden weiter entfernt errichtet werden. Die Festsetzung im Teilbereich 3 für ausschließlich Büro und Verwaltungsgebäude als auch für Unterkünfte für maximal 15 Personen des betriebserforderlichen Personals, welche den landwirtschaftlichen Außenbereichssiedlungen am nächsten liegen, erscheint sinnvoll. Bei einer Erweiterung der Anlagen im Teilbereich 1 und 2 müssen die Belastungsgrenzen nach GIRL und TA Luft eingehalten werden können. Diese muss im Rahmen der Abwägung bei einer Genehmigung von neuen Anlagen im Einzelnen abgewogen werden.

Wird zur Kenntnis genommen und entspricht der weiteren genehmigungsrechtlichen Vorgehensweise.

Gemeinde Siegelbach , Schreiben vom 22.10.2020

Die Gemeinde Siegelbach hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan

Ergebnis der Anhörung zur Bebauungsplanänderung „Sonstiges Sondergebiet Heinsheimer Höfe“ , Stand 02.11.2020

2. Private Anregungen und Bedenken

Herr Manfred Rein, Heinsheim – Aussiedlerhöfe 2, Schreiben vom 29.06.2020

Hiermit stelle ich einen Antrag auf den Ausbau der Zufahrtsstraße zu den Aussiedlerhöfen Heinsheim bis zur Firma Bauer Kompost.

Die Zufahrt muss zweispurig ausgebaut werden, da die Firma Bauer Kompost durch die Vergärungsanlage ihre Kapazität mehr als verdoppelt hat. Des Weiteren ist eine erneute Erweiterung der Betriebsfläche geplant (Änderung des Flächennutzungsplanes). Es ist seit diesem Jahr vermehrt zu Behinderungen gekommen, bis hin zur totalen Blockade der Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen.

Mittlerweile ist auch bekannt, dass auch Biomüll aus anderen Landkreisen hier angefahren wird. Dies führt zu noch mehr Verkehr und einer wesentlichen Menge an Fahrzeugen, die diese Zufahrt nutzen.

Da durch den Ausbau der Anlage vor kurzem die Kapazitäten schon mehr als verdoppelt wurden und durch die Ereignisse in den letzten Monaten die mögliche Kapazität mehr als ausgereizt wird ist es mehr als nötig die Zufahrt zu erweitern, vor allem wenn die Biomüll-Annahme im gleichen Rahmen bleibt oder noch vermehrt wird.

Die Verkehrszählungen im Zeitraum 17.9.-24.9.20 haben 203 Kfz/Tag bzw. 405 Fahrten ergeben. Eine akute Problemlage ist auf der 300m langen Erschließungsstraße nicht erkennbar. Eine genauere verkehrliche Begutachtung, abgekoppelt vom BPlan, wird durch einen von der Stadt Bad Rappenau ausgewählten Gutachter erstellt. Die daraus erkennbaren Erfordernisse werden von der Fa. Bauer übernommen.

Frau N.N. , Diskussion des BPlanes und Beschlussfassung der Offenlage am 30.07.2020

- Frage zu gesundheitsschädlicher Erhöhung von Keimbelastung / Aerosolen / Luftverunreinigungen wie Feinstaub usw. auf der Basis des BPlanes

Für den aktuellen Bestand liegen diese Gutachten vor. Sie werden von der Genehmigungsbehörde nach Bundesimmissionsschutzrecht, dem RP Stuttgart überprüft. Bei Änderungen und Erweiterungen von ANLAGEN sind diese Gutachten neu zu erarbeiten und fort zu schreiben.