

01-Regierungspräsidium Stuttgart vom 17.05.2019:

Raumordnung

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Gesamfläche von 2,05 ha der Bedarf nach Wohnbauplätzen gedeckt werden. Dazu ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Außerdem soll im Wesentlichen auch das Angebot an kostengünstigem und verdichtetem Wohnraum ausgebaut werden.

Vorab weisen wir darauf hin, dass für die Berechnung der Mindest-Bruttowohndichte die gesamte Fläche des Plangebiets von 2,05 ha maßgeblich ist.

Die in PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Mindest-Bruttowohndicht von 60 EW/ha wird überschritten. Derzeit errechnet sich, bei Annahme einer Belegsdichte von 2,2 EW/Whg., 64 Wohneinheiten (8 x 8 = 64 WE) und der Fläche des Plangebiets von 2,05 ha, eine Siedlungsdichte von rund 69 EW/ha.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

Umwelt

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Der Anmerkung wird gefolgt. Die Kalkulation wurde dahingehend angepasst.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG sind nicht erforderlich.

02/1-RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.05.2019:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 09.05.2017 (Az. 2511 // 17-03840) und vom 18.04.2018 (Az. 2511 // 18-03134), das Abwägungsergebnis sowie die Ziffern II.E und II.F des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 22.02.2019) sind von unserer Seite zum in der erneuten Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 09.05.2017:

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Antragsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurlogisches Übersichtsgeulachter, Baugrundeigenschaften oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die dann getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des auswertenden 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 Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, fächer: Gipskeuper).

Verkerstungserscheinungen (offene oder teilweise gefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschiebung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. vor Sulfidgaslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbocken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurlogische Übersichtsgeulachter durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden kann. Darin sollen die geneeellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Gewinnung abgegeben werden. Ferner sollen die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundeigenschaften gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise sind in dem Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Entwässerungsfläche im südlichen Teil des Plangebiets ist nicht als Versickerungsfläche vorgesehen. Das Becken dient der Rückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung in die bestehende Kanalisation.

02/2-RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.05.2019:

Stellungnahme vom 18.04.2019:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 09.05.2017 (Az. 2511 // 17-05840) sowie die Ziffern 11.E und 11.F des Textkollates zum **Bebauungsplan (Stand 26.02.2018)** sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Abwägungsergebnis:

Diese Stellungnahme wurde bereits wie folgt behandelt und das Ergebnis wurde mitgeteilt:

Die Hinweise sind in dem Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Entwässerungsfläche im südlichen Teil des Plangebiets ist nicht als Versickerungsfläche vorgesehen. Das Becken dient der Rückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung in die bestehende Kanalisation.

03/1-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 20.05.2019:

Untere Naturschutzbehörde:

Der Planung kann zugestimmt werden. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten. Der Vorschlag zur Anlage artenreicher Blumenwiesen wird befürwortet, der Standort sollte aber möglichst wenig von angrenzender Wohnbebauung beeinträchtigt sein.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Entwässerung
Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z. B. Bemessungsregen, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -pufferung, rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.

Untere Flurneuordnungs und Vermessungsbehörde:

Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen, laufende oder geplante Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Auf die Stellungnahmen vom 08.05.2018 und 10.05.2017 zum o.g. Bebauungsplan wird verwiesen, da sich seither keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, erhalten wir diese aufrecht.

Die Anregungen werden zu Kenntnis genommen und in der weiteren Planung so weit wie möglich eingearbeitet.

Weitere Planungen, welche die Entwässerung betreffen, werden in der Folge mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abgestimmt.

03/1-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 20.05.2019:

Stellungnahme vom 10.05.2017:

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 (Wirtschaftsfunktionkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a 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 Wirtschaftsfunktionkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Stellungnahme vom 08.05.2018:

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.05.2017 um o.g. Bebauungsplan. Da sich seither keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, erhalten wir diese aufrecht.

Amt für Straßenbau und Nahverkehr

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen bzgl. des o.g. Vorhabens.

Die Ausgleichsflächen für die Feldhecken befinden sich aufgrund des Biotoptyps außerhalb des Plangebiets. Die Ausgleichsstandorte wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurde darauf geachtet, möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen bzw. sich auf Randbereiche zu beschränken.