

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Untergruppenbach
Gemarkung: Untergruppenbach (Ortsteil Donnbronn)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auensteiner Straße 2.0“

Vorlage zur Gemeinderatsitzung am 25.04.2024

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 12.02.2024 - 15.03.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01 Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 08.02.2024	Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 08.12.2023 zu o.g. Beteiligung aufrecht.	Kenntnisnahme.
02 Gemeinde Lehrensteinsfeld vom 08.02.2024	Sie haben uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum B-Plan „Auensteiner Straße 2.0“ und „Neues Wohnen 2.0“ in Untergruppenbach angeschrieben. Zu beiden hatten wir bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB im Dezember 2023 keine Anregungen oder Bedenken. Daran hat sich auch nichts geändert.	Kenntnisnahme.
03 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 08.02.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
04 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 08.02.2024	Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Kenntnisnahme.
05 Stadtverwaltung Weinsberg vom 15.02.2024	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
06 Polizeipräsidium Heilbronn vom 15.02.2024	Gegen den Bebauungsplan „Auensteiner Straße 2.0“ in Untergruppenbach-Donnbronn sind aus verkehrlicher Sicht zum derzeitigen Verfahrensstand keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
07 Handwerkskammer Heilbronn vom 19.02.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
08 Regierungspräsidium Freiburg vom 26.02.2024	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-06203 vom 07.07.2020, 2511//21-09240 vom 01.09.2021 und 2511//23-05308 vom 12.12.2023 sowie die geotechnischen Hinweise unter "d)" des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 15.01.2024) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
09 Regionalverband Heilbronn-Franken Vom 07.03.2024	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2024 hierbei zu folgender Einschätzung. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
10 Vodafone vom 12.03.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Kenntnisnahme.
11 Regierungspräsidium Stuttgart vom 13.03.2024	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegenüber der Planung, da insbesondere die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB weiterhin recht pauschal sind und ergänzt werden sollten. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass die Genehmigungsbehörden im Rahmen der Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne an die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 gebunden sind und diese dort unmittelbare Anwendung finden.	Ein solcher Nachweis ist nicht notwendig, da die Gemeinde Untergruppenbach noch ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung hat und parallel zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den GVV Schozach-Bottwartal in Form eines Flächentauschs durchgeführt werden soll.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Um den Anforderungen zur Erforderlichkeit der Planung gerecht zu werden, empfehlen wir, die Hinweise in diesem Bauleitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshilfe oder -anleitung zu verstehen. Bei einem solchen Vorgehen ist sichergestellt, dass keine wesentlichen Punkte außer Betracht bleiben, die bei der Bedarfsbegründung eine Rolle spielen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.01.2024 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB. Anmerkung: Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – verweist auf die bisher eingereichten Stellungnahmen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Karsten Grothe, (0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de) zur Verfügung. Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, (0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de) zur Verfügung.	Siehe oben. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
12 Landratsamt Heilbronn Vom 15.03.2024	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht Der Bebauungsplan „Auensteiner Straße 2.0“ stellt die Überführung des Bebauungsplanes „Auensteiner Straße“ vom §13b BauGB Verfahren ins Regelverfahren dar. Der Bebauungsplan „Auensteiner Straße 2.0“ wird deshalb im Regelverfahren aufgestellt. Nachfolgend wird zur öffentlichen Auslegung nach §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB (Regelverfahren) Stellung genommen. <u>Erneute Offenlage</u> Der Ausgleich für den Bebauungsplan soll planextern erfolgen. Bislang sind keine Angaben zu Maßnahmen für den Ausgleich gemacht. Diese Angaben sind nachzuholen und im Rahmen einer erneuten Offenlage vorzulegen.	Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert. Eine erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB ist nicht notwendig, da die Maßnahmen weder eine Planänderung bedingen noch eine erstmalige oder stärkere Betroffenheit von Belangen hervorgerufen wird.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen. Natur- und Artenschutz <u>Umweltbericht mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung</u> Im jetzigen Verfahrensschritt wurde der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u> Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind unverändert einzuhalten. <u>Biotopverbund</u> Der betroffene Biotopverbund wurde im Umweltbericht abgehandelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen am Rande der Planfläche ausgeglichen. <u>Bilanzierung - Schutzgut Tiere und Pflanzen</u> Die Bilanzierung, sowie das Defizit von 547 Ökopunkten ist rechnerisch und fachlich nachvollziehbar. <u>Bilanzierung - Schutzgut Boden</u> In der Bilanzierung werden die Ökopunkte über die Bewertung der Wertstufen des Bodens ermittelt. Hierbei wurden grundsätzlich 4 Ökopunkte als Bewertung herangezogen. Laut der Ökokontoverordnung entspricht eine Verbesserung des Bodens um eine Wertstufe einen Gewinn von 4 Ökopunkten. Somit ergibt die Wertstufe 1 vier Ökopunkte, die Wertstufe 2 acht Ökopunkte usw. Die Berechnung von einem Defizit von 55.079 Ökopunkten ist somit fehlerhaft. In der Bilanzierung sind die Ökopunkte der Wertstufe anzugleichen und neu zu berechnen. Insgesamt ergibt sich laut Umweltbericht aktuell ein Defizit von 55.626 Ökopunkten. Dieser Betrag wird sich jedoch nochmals ändern, da die Bodenbilanzierung fehlerhaft ist. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Bilanzierung des Bodens erfolgte nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung. Die Aussage, dass grundsätzlich 4 Ökopunkte als Bewertung herangezogen wurden, ist fehlerhaft. In den Tabellen zur Bilanzierung des Schutzguts Bodens wird der Wert der Spalte ÖP/m² mit dem Wert der Spalte WS (Wertstufe) multipliziert. Das Ergebnis wird anschließend mit dem Wert in der Spalte Fläche multipliziert. So wird die Gesamtzahl der Ökopunkte für eine bestimmte Flächengröße ermittelt (Spalte ÖP gesamt). Durch diese Vorgehensweise werden die unterschiedlichen Wertstufen der Böden berücksichtigt. Eine Nachbilanzierung ist nicht erforderlich.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Das Gesamtdefizit soll vollständig über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wir weisen darauf hin, dass für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Untergruppenbach und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Es sind Angaben von der Gemeinde zu machen, aus denen hervorgeht welche Maßnahmen für den Ausgleich herangezogen werden. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahmenörtlich und inhaltlich konkretisiert sind und ggf. ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten. Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen. Landwirtschaft Die geäußerten Bedenken bleiben weiterhin bestehen. <u>Hinweise</u> Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden. Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Wie in der vorangegangenen Beteiligung der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände oder Bedenken gegenüber der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Auensteiner Straße 2.0“. Die Inhalte des Bebauungsplans „Auensteiner Straße 2.0“ haben sich nicht geändert. Die Belange des Hochwasserschutzes/ Starkregen wurden berücksichtigt.	Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert. Dies ist geschehen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es sind keine landwirtschaftlichen Zufahrten oder Überfahrtsrechte betroffen. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Im Textteil wird auf die Gefährdung durch Starkregen inklusive der Vorgabe zur objektbezogenen Vorsorge hingewiesen. Grundwasser/Altlasten/Boden Die vorherige Stellungnahme wird in der Begründung berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine weiteren Anmerkungen. Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Untergruppenbacher Ortsteils Donnbronn. Das Gebiet wird westlich durch die L 1111 flankiert, grenzt aber nicht direkt daran. Die bisher geäußerten Bedenken bleiben weiterhin bestehen. ÖPNV Für Neubauten regen wir an, künftig je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze, die leicht zugänglich und diebstahlgeschützt sein sollten, zu planen. Vermessung Als Hinweis zur künftigen Erschließungssituation des Bebauungsplans möchten wir folgende Anmerkung abgeben: Es besteht die Gefahr, dass die Flurstücke am Lärmschutzwall (z.B. Flst. Nr. 4419, 4423 und 4425) im Westen nach der Umsetzung des Bebauungsplans unerschlossen bleiben. Eventuell müssten entweder die Flurstücke bis zur Straße hin (z.B. Flst. Nr. 1498/1 bis Nr. 1501) von der Gemeinde gekauft und im Nachgang an die Umlegung verschmolzen, oder ein Überfahrtsrecht vereinbart werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dies ist Sache der Baugenehmigungsplanung. Die angesprochenen Flurstücke wurden im Rahmen der Umlegung als Einheit zusammen mit den angrenzenden Baugrundstücken in Privateigentum vergeben bzw. werden von der Gemeinde nur als Einheit verkauft. Es ist nun Sache der Eigentümer, dies bei einem möglichen Weiterverkauf zu beachten und ggf. zu regeln.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.04.2024
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung