STADT BAD FRIEDRICHSHALL
STADTTEIL BAD FRIEDRICHSHALL
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „11/3 NEUENSTÄDTER STRASSE II“

Erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 17.06. bis 19.07.2019

VORABZUG

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	19.07.2019	**Natur- und Artenschutz** **1. Biotopverbund** Wie im Grünordnerischen Beitrag (GOB) auf Seite 15 dargestellt, geht durch die Aufstellung des Bebauungsplans etwa ein Drittel (ca. 2.650 m²) einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte verloren. Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeitig noch in der Schaffung. Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatschG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u.a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen. Die Schaffung eines Biotopverbundes auf mindestens 10 % der Fläche eines jeden Landes ist seit 2002 durch das Bundesnaturschutzgesetz § 20 Abs. 1 BNatschG vorgeschrieben. Die Landesgesetze haben diese Vorgabe aufgegriffen, so dass durch § 22 Abs. 1 – 3 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger dazu verpflichtet sind, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern. Primär gilt es, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiter zu entwickeln. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Entgegen der Darstellung im GOB auf Seite15 sowie der Kommentierung zu unserer letzten Stellungnahme vom 12.10.2017 unterliegt der Biotopverbund nicht der Abwägung und muss auch im Rahmen eines § 13b-Verfahrens zwingend berücksichtigt werden. Der GOB ist auf Seite 15 dahingehend zu korrigieren. Um den Verlust der Kernfläche auszugleichen führt die Stadt Bad Friedrichshall im östlichen Teil des Flurstücks 1203 in Bad Friedrichshall-Kochendorf folgende Kompensationsmaßnahmen	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Formulierung: „Grundlage für die Schaffung des Biotopverbunds ist der Fachplan Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.“ unterliegt der Biotopverbund als Umweltbelang der Abwägung. Dies wird im GOB ergänzt. Die Stadt kommt der Forderung des Absatz 1 in geeigneter Weise nach.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			durch: - Einsaat einer ca. 2.690 m² großen Wiese - Pflanzung von 12 hochstämmigen heimischen Laub- oder Obstbäumen - Pflanzung einer 500 m² großen Hecke - Zweimal jährliche Mahd der Wiese mit Abräumung des Mähguts Durch diese Maßnahmen wird dem Biotopverbund ausreichend Rechnung getragen. Bei Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine Einwendungen. Wir weisen darauf hin, dass für den Ausgleich des Eingriffs in den Biotopverbund der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Landratsamt Heilbronn – untere Naturschutzbehörde erforderlich ist, sofern sich die Ausgleichsflächen in privatem Besitz befinden. Wir bitten um Übersendung eines entsprechenden Vertragsentwurfs.	Ein Vertrag ist nicht notwendig, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet.
			2. Artenschutz *2.1 Vögel* ▪ Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Bestandserfassungen sind erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann. Vorhandene Daten können als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind. ▪ Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zur avifaunistischen Erfassung laut Gutachten im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2013 sechsmal begangen. Die letzte Begehung liegt damit mittlerweile mehr als 6 Jahre zurück. Wie oben ausgeführt können vorhandene Daten als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind. Damit ist die avifaunistische Erfassung mittlerweile älter als die gültige Zeitspanne, die nach fachlichen Standards anerkannt wird. ▪ Durch die Betroffenheit von 26 Höhlenbäumen und zahlreichen Hecken-, Gehölz- und Streuobststrukturen ist das Gebiet von naturschutzfachlicher Relevanz. Knapp die Hälfte des direkten Lebensraumes der vorgefundenen Arten geht durch die geplante Bebauung verloren, ähnliche Strukturen sind in der näheren Umgebung nur begrenzt vorhanden. Ebenso werden die Höhlen und Brutstätten in den zu erhaltenden Einzelbäumen durch die Aufstellung des Bebauungsplans größeren Störungen als zuvor ausgesetzt (Bebauung, menschliche Nähe, Licht usw.) und verlieren an Qualität als Fortpflanzungsstätte. In Anbetracht der Tatsache, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein ökologisch sehr hochwertiges Gebiet mit zahlreichen Strukturen und Höhlenbäumen überplant werden soll, hält die Naturschutzbehörde die Durchführung einer aktualisierten avifaunistischen Untersuchung für erforderlich, um eine artenschutzrechtlich valide Bewertung gewährleisten zu können.	2013 wurden 38 Vogelarten nachgewiesen und 30 von ihnen auch als Brutvögel im Gebiet bewertet. Die Wertigkeit der Fläche für die Vogelwelt wurde überprüft und hat sich nicht geändert. Insofern würden neue detaillierte Erhebungen ähnliche Ergebnisse erbringen.
			2.2 Fledermäuse ▪ Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob bei den Detektorbegehungen für die Fledermauserfassung auch das erweiterte Plangebiet durch entsprechend größere Wahl des Unter-	Die Begehungen beziehen immer auch die Umgebung mit ein. Insoweit wurde auch die Erweiterung des Gebiets berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			suchungsgebietes berücksichtigt wurde und der Streuobstbestand der erweiterten Planung auf Sozialrufe von Fledermäusen und Wochenstuben untersucht wurde. ▪ Die Quartiernutzung wurde trotz Quartiereignung nicht nachuntersucht. Die Nachkontrolle der geeigneten Baumhöhlen wurde auf den Zeitpunkt vor der Fällung verlagert. Diese kurzfristige Untersuchung kann zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf führen, da essentielle Wochenstuben oder Ruhestätten von Fledermauskolonien unter Umständen zu kurzfristig entdeckt werden.	Dies ist die fachlich übliche Vorgehensweise. Sie hat nach bisheriger Erfahrung noch nie zu Verzögerungen im Bauablauf geführt.
			▪ Die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Gutachten zu Fledermäusen (Seite 14 ff) sind nicht ausreichend berücksichtigt worden.	Die Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen der Fledermausgutachter/innen zum Schutz und zur Entwicklung von Fledermauspopulationen ist nicht Maßstab für die hier vorzunehmende artenschutzrechtliche Betrachtung.
			▪ Gemäß Gutachten (Seite 14) „ist der südliche Gehölzgürtel als wichtige Leitlinie für Transferflüge zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten zu erhalten. Diese Funktion kann nur ein hoher und durchgängiger Gehölzgürtel erfüllen (…)“. In der Plandarstellung sind die beschriebenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und es sind nur sehr kleinflächig Pflanz-Erhaltungsflächen in diesem Bereich eingezeichnet. Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten öffentlichen Grünfläche und Hinzunahme der Fläche zu Privatgärten kann nicht mehr gewährleistet werden, dass die Gehölze bestehen bleiben (siehe auch Punkt 3).	In der artenschutzrechtlichen Prüfung geht es darum, falls notwendig, Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen und zu ergreifen mit denen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG verhindert werden kann. Die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung (130 m²) von Bäumen und Sträuchern gewährleistet hinreichend, dass die Gehölze in der Fläche bestehen blieben.
			▪ Der Bewertung der Gutachterin „Der Verlust von Jagdgebieten und Flugkorridoren (…) können zu erheblichen Beeinträchtigungen führen“ (Seite 12) schließt sich die untere Naturschutzbehörde an.	Es geht in der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht um „erhebliche“ Beeinträchtigungen“ sondern darum, ob Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Der Verlust des Jagdgebietes und der Leitlinie löst keine Verbotstatbestände aus.
			Sofern noch nicht geschehen, ist der Erweiterungsbereich ggf. mittels Detektor neu auf Wochenstubenquartiere zu untersuchen. Alternativ ist eine plausible Darlegung, warum eine Betroffenheit essentieller Wochenstuben ausgeschlossen werden kann, nachzureichen.	Der Erweiterungsbereich wurde ausreichend einbezogen. Eine Darlegung der Nichtbetroffenheit von Wochenstuben wird ergänzt. Essentielle Wochenstuben liegen im Plangebiet nicht vor.
			Die Ergebnisse (wichtigste Flugrouten und Darstellung möglicher Wochenstuben sowie Markierung der hauptsächlichen Jagdaktivität) sind grafisch in einem Plan darzustellen (= Bestandsdarstellung). Ebenso ist in einem weiteren Plan zu visualisieren, wie die Erhaltung der Flugkorridore in wichtige Jagdgebiete im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt wird.	Die bisherige Darstellung reicht für die Darstellung und Abwägung im Rahmen eine Bebauungsplanverfahrens aus.
			Ergänzend ist eine Bewertung vorzunehmen, ob wichtige Flugrouten und Jagdgebiete der potenziellen Langohr-Wochenstube erheblich betroffen sind, deren Verlust eine Aufgabe der Wochenstube nach sich ziehen könnte. Sowohl das Graue (RL 3 - gefährdet) als auch das Braune Langohr (RL 1 – vom Aussterben bedroht) stehen auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten Baden-Württembergs.	Aus dem Fund einzelner Kotpellets von Plecotus lässt sich nicht auf eine potentielle Langohrwochenstube schließen. Das Gebäude, in dem eine Wochenstube einer unbekannten Art vermutet wurde, bleibt erhalten.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			2.3 Haselmaus Die Erfassung der Biotoptypen ergab im Bestand weitestgehend durchgehende Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Sträuchern (inklusive Beerensträucher und Hasel) in Verbindung zum Hangwaldbereich (entlang der Oedheimer Straße). Bei diesen Strukturen ist ein Vorkommen von Haselmäusen nach Auffassung der Naturschutzbehörde entgegen der Darstellung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang, Tabelle 2 Nr. 3) nicht grundsätzlich auszuschließen. Es sind Untersuchungen zu Haselmäusen mittels Einsatz von Haselmaus-Tubes durchzuführen oder der Ausschluss näher zu erläutern.	Die Bewertung wird nochmal überprüft. Ggf. wird von einem Vorkommen der Haselmaus ausgegangen (Worst case) und Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum vorgezogenen Ausgleich vorgeschlagen.
			2.4 Zauneidechse ▪ Die Begehungen zur Untersuchung von Zauneidechsen erfolgten an drei Terminen (Mai-Juli) im Jahr 2014 und an einem Termin im Juni 2017 (erweiterter Bereich nur im Jahr 2017). ▪ Die Begehungszeiten sind mit 20-35 Minuten für das relativ große unübersichtliche Gebiet verhältnismäßig kurz. Aus diesem Grund ist eine Unterschätzung des Bestandes möglich oder sogar wahrscheinlich. Analog einer Worst-Case-Analyse wurden daher potenzielle Lebensstätten abgegrenzt. Die Fläche der potenziellen Lebensstätten für Zauneidechsen, die überplant wird, ergibt in Summe mehr als 3.000 m². Die im artenschutzrechtlichen Beitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Seite 15) sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten auf der geplanten neu angelegten Streuobstwiese östlich des Friedhofes Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechsen-Population umgesetzt werden. Hierbei eignen sich Totholz-Strukturen und kleine Sandlinsen.	Eine ökologische Baubegleitung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme vorgesehen. Der Vorschlag wird geprüft und ggf. umgesetzt.
			2.5 Weitere Reptilien Das Plangebiet weißt ebenso eine Relevanz für weitere Reptilienarten auf. Bei einer Begehung wurde eine tote (besonders geschützte) Blindschleiche gefunden. Die unter Punkt 2.4 genannten Maßnahmen sind daher ebenso für andere Reptilien anzuwenden. Wir bitten um Weitergabe eines entsprechenden Hinweises an die ökologische Baubegleitung.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2.6 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich, dass eine Betroffenheit bei Vögeln und Fledermäusen erwartet werden kann. Wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung auf den Seiten 8, 12 und 13 dargestellt, sind für diese Arten daher die folgenden Ersatzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) umzusetzen: o Aufhängen von drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise, Haussperling und Feldsperling o Aufhängen von zwei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite für Blaumeise und Sumpfmeise o Aufhängen von einer Höhle mit 45 mm Fluglochweite für den Star o Aufhängen von zwei Halbhöhlen für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz o Anbringung von zehn Fledermaushöhlen oder Flachkästen Wie unter 2.1 bis 2.3 bereits ausgeführt, sind zur Erfassung des derzeitigen Artenbestands genauere Untersuchungen notwendig, wodurch sich die Anzahl der notwendigen CEF-Maßnahmen ggf. nochmal verändern kann.	Die vorgeschlagenen Nistkästen, Fledermaushöhlen und -kästen sind so im Fachbeitrag Artenschutz genannt – die Umsetzung ist vorgesehen. Siehe oben.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Für 26 betroffene Höhlenbäume sind gemäß derzeitiger Planunterlagen acht Nistkästen und zehn Fledermauskästen als Ausgleich vorgesehen. Die betroffenen Habitatbäume werden zum Teil gerodet, die zur Erhaltung vermerkten Höhlenbäume verlieren als Lebensraum durch Störungen aufgrund der Nutzung der Grundstücke (menschliche Anwesenheit, Licht, usw.) an Qualität. Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass künstliche Nisthilfen zu 100 % angenommen werden, weshalb man zur Ausgleichsbemessung i.d.R. einen erhöhten Faktor ansetzt. Als Ausgleich ist in Summe die Anbringung von 18 Nisthilfen und Fledermauskästen vorgesehen, dies nimmt bei einer Annahme von einem 1:2 Ausgleich einen Verlust von 9 Baumhöhlen an. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen (anders als im Fachbeitrag Artenschutz auf Seite 8 sowie im Textteil auf Seite 3 dargestellt) über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können. Wir bitten um Darlegung des Ausgleichsverhältnisses der wegfallenden Baumhöhlen zu den angesetzten CEF-Maßnahmen und entsprechende Ergänzung im artenschutzrechtlichen Beitrag. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Textteil sind bezüglich des Erhaltungs- und Pflege-Zeitraums wie oben genannt auf 25 Jahre zu korrigieren. Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme erläutert und im Rahmen der Abwägung zugesagt, weisen wir darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Um Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten. Nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde ein Plan vorzulegen, wo die Nisthilfen platziert werden sollen. Der Plan wird Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Außerdem ist die Annahmequote der Nisthilfen durch ein Monitoring zu belegen, welches der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.	Diese Einschätzung wird geteilt. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Sicherung über 25 Jahre wird festgelegt. Der Fachbeitrag Artenschutz wird entsprechend ergänzt. Ein Vertrag wird vorbereitet und abgestimmt. Es ist nicht sinnvoll und praktikabel, im Vorfeld einen solchen Plan zu vertraglich zu fixieren. Beim Aufhängen der Kästen werden die Aufhängpunkte in einem Plan dokumentiert, dieser wird der UNB vorlegt . Der Vertrag wird auch Art und Umfang des Monitoring detailliert regeln.
			3. Öffentliche Grünfläche ▪ Im Grünordnerischen Begleitplan (Seite 10) wird erwähnt, dass am Südostrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dies wurde mit der Änderung in der erneuten Offenlage aufgehoben und die Flächen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. ▪ Obwohl die Fläche trotzdem für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, kann diese bei Einbeziehung in einen Privatgarten einen Großteil ihres Schutzes sowie ihrer ökologischen Funktion verlieren, z.B. aufgrund von Einzäunungen oder Licht. ▪ Auch ist die Umsetzung und Kontrolle des Pflanzgebotes und der Pflanzerhaltung der einzelnen Gehölze durch die veränderte Auszeichnung nur unter erschwerten Bedingungen und mit größerem Aufwand möglich. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der Wegfall der öffentlichen Grünfläche daher äußerst kritisch zu betrachten. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft sowie die	Der GOB wird dementsprechend korrigiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			vorkommenden Arten möglichst gering zu halten regen wir dringend an, die älteren Planungen mit Ausweisung einer öffentliche Grünfläche umzusetzen. Die Gehölze bilden u. a. die Grundlage zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, weshalb die Verbindlichkeit der Umsetzung gewährleistet sein sollte.	Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Verbindlichkeit des Erhalts gewährleistet.
			4. Kennzeichnung im Bebauungsplan Die Kennzeichnung der zur Erhaltung eingezeichneten Bäume ist nicht einheitlich und daher möglicherweise missverständlich (z. B. grünausgefülltes Baumsymbol ohne schwarze Füllung ist in der Legende nicht enthalten). Dies kann zu missverständlichen Fällungen führen, das Erhaltungsgebot wird möglicherweise nicht ausreichend vorgegeben. Die zu erhaltenden Gehölze sind ausreichend zu kennzeichnen und während Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und den Vorgaben der RAS-LP 4 zu schützen. Es wird empfohlen, die zu erhaltenden Einzelgehölze in einem Baumkataster und mittels Plakette entsprechend zu kennzeichnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Symbolik (grünausgefülltes Baumsymbol ohne schwarze Füllung) ist in der Legende unter Ziffer 8. 2, Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, bereits enthalten. Die Symbolik richtet sich nach der Planzeichenverordnung – PlanZV. Die Unterschreidung von Pflanzgeboten und Erhaltungsgeboten ist damit ausreichend klar definiert. Die Hinweise zur Sicherung der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
			5. Saatgutmischung Die im GOB auf Seite 23 empfohlene Saatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern ist eine artenarme Saatmischung für Landschaftsrasen, die laut Hersteller (Saaten-Zeller) kein gebietsheimisches Saatgut ist. Aus ökologischer Sicht und wegen der Nähe zu den angrenzenden Streuobstbereichen sollte artenreiches Regionsaatgut verwendet werden.	Die Festsetzung zum Saatgut wird entsprechend angepasst.
			6. Textlicher Teil Die im Textteil aufgeführten Hinweise Nr. 8 (Abriss von Gebäuden) und Nr. 10 (Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses) werden begrüßt und sollten unverändert beibehalten werden. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen: I. Planungsrechtliche Festsetzungen ▪ Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: „Die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ (§ 23 Abs. 1 BauNVO iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). II. Örtliche Bauvorschriften ▪ Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). ▪ Steingärten: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).	Wir zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung unter Ziffer 3.2 im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift unter Ziffer 2.2 im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Ein Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen wird unter Ziffer 6 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im textlichen Teil ergänzt.
			<u>Abwasser</u>	

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen kann zu dem Bebauungsplan nicht abschließend Stellung genommen werden. Folgende Punkte wurden in den Unterlagen nicht ausreichend dargelegt: ▪ Ausreichende Kläranlagenkapazität. Eine Rückmeldung des Abwasserzweckverbands hierzu wird empfohlen. ▪ Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation. Durch einen aktuellen allgemeinen Kanalplan (AKP) werden das vorhandene Kanalnetz und dessen Kapazität überprüft und dargelegt. Dies ist auch für künftige Bauvorhaben sinnvoll. ▪ Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. Nur wenn die Schadlosigkeit (nach DWA Merkblatt 153 oder vergleichbare Nachweise) nachgewiesen ist, kann einer Einleitung in den Kocher zugestimmt werden. ▪ Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten findet im Rahmen der Erschließungsplanung ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt statt. Sobald diese Punkte geklärt wurden, werden die Planunterlagen zur Entwässerungskonzeption ergänzt.
			<u>Hinweis</u> Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. dem Benehmen nach §48 WG. Hierin ist auch die Schadlosigkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen. Ein Nachtrag des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) ist vor Erschließung erforderlich, da Abwasseranlagen eine wasserrechtliche Genehmigung benötigen. Der AKP ist grundsätzlich überholt, da hier im Wesentlichen die Mischwasserkanalisation vorgegeben wird. Dies widerspricht dem § 55 Abs. 2 WHG. Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer ist generell festzusetzen: Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.	Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt zudem eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamts. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Ausschluss von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen befindet sich bereits im Bebauungsplan.
			<u>Grundwasser und Boden</u> Aus Sicht des Grundwassers bestehen keine Bedenken. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und es befinden sich darin keine Grundwasseraufschlüsse. Altlasten sind nicht vorhanden. Maßnahmen, bei denen mit der Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine dauerhafte Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.	Die Hinweise zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im textlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich bereits ein Hinweis zur Grundwasserfreilegung.
			<u>Immission und Gewerbe</u> Im o.g. Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Südlich des geplanten Gebietes befindet sich die Mehrzweckhalle Lindenberghalle. Von dort	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			können Lärmemissionen ausgehen, die auf das neue Gebiet einwirken. Es bestehen aber bereits jetzt in unmittelbarer Nähe Wohnhäuser. Es ist daher davon auszugehen, dass die Nutzung der Halle verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung ist. Beschwerden sind uns nicht bekannt. Von der Forderung eines Gutachtens wird daher abgesehen.	
			ÖPNV Aus Sicht des Nahverkehrs ist eine Anbindung des Plangebiets „11/3 Neuenstädter Straße II“ durch einen direkten Fußweg zur Haltestellen Lindenberghalle zu gewährleisten (s. Luftbild mit Haltestelle).	Wird zur Kenntnis genommen. Über den westlich angrenzenden, nur temporär genutzten Parkplatz kann die Bushaltestelle der Lindenberghalle für Fußgänger gefahrlos erreicht werden.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	15.07.2019	Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) sind beim Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen. Dem wurde auf Seite 9, Kapitel 5.4 der Begründung, nachgegangen. Wünschenswert wäre hierbei zu wissen, mit wie vielen Wohneinheiten pro Haus gerechnet wurde. Des Weiteren passt der städtebauliche Entwurf vom 15.04.2019 nicht mit dem Bebauungsplan überein. Z.B. werden im Osten Reihenhäuser dargestellt und im Bebauungsplan Einzelhäuser festgesetzt. Außerdem werden mehr als 9 EFH dargestellt. Aus dem städtebaulichen Konzept (Bauweise, Geschossigkeit) ergibt sich eine geringere Mindest-Bruttowohndichte. Wir gehen anhand des Bebauungsplanes trotzdem davon aus, dass die Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird. Wir würden Sie zur besseren Nachvollziehbarkeit darum bitten, den Rechenweg um die nötigen Informationen zu ergänzen. Dies gilt auch für zukünftige Planungen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Mindest-Bruttowohndichte wurde neu ermittelt und orientiert sich an den zulässigen Wohneinheiten der einzelnen Baugrundstücke. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 59 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland (EW/ha). Die Vorgaben des Regionalplans mit 50 EW/ha werden somit deutlich überschritten.
			Wir weisen der Vollständigkeit wegen darauf hin, dass das Plangebiet nicht wie in den Unterlagen erwähnt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft liegt (Seite 5 der Begründung). Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich das Plangebiet in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Festlegungen. Wir bitten dies zu korrigieren.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Anregung redaktionell korrigiert.
			Das Plangebiet liegt in einem Trassenkorridor der Bundesfachplanung Vorhaben 3 SÜDLINK. Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3.	RP Stuttgart - Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	09.07.2019	**Raumordnung** Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regie-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			rungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.	
4.	RP Stuttgart - Abt. 8 Landesamt für Denkmal-pflege	18.07.2019	**1.) Darstellung des Schutzgutes** Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG und - archäologischen Prüffallflächen. Im Einzelnen sind dies: - Nr. 9 (FRIE 009): Seit dem Jahr 1968 liegen neolithische und römische Lesefunde von Oberflächenbegehungen des Areals vor. Die römischen Funde belegen die Existenz eines Vicus im Umfeld des als Grabungsschutzgebiet ausgewiesenen römischen Kleinkastells (FRIE 048, Parz. 972 und 974, außerhalb des Plange-biets). - FRIE 012: alamannisches Gräberfeld. 1912 und 1970 wurden bei Bauarbeiten mehrere Gräber angeschnitten. - Nr. 5M (FRIE 005M): mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf (Archäologi-scher Prüffall). - Nr. 16M (FRIE 017M): (abgegangener) Syndikus Jägerscher Bau (Archäologischer Prüffall). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise zum genannten Kulturdenkmal und zu archäologischen Prüffallflächen werden in die Begründung nachrichtlich übernommen.
			2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. 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 auf Kosten des Vorhabenträgers archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder eine archäologische Fachfirma 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 an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine archäologische Fachfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege. Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Eine archäologische Voruntersuchung wurde beauftragt und durchge-führt. Im Verlauf der Sondierung wurden neun Schnitte angelegt. Es konnten keine relevanten archäologischen Befunde erfasst werden. Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bzgl. Bodenfunden befindet sich bereits im Textteil des Bebauungsplans. Die Hinweise unter 1.) sowie die Ergebnisse der Voruntersuchung werde in die Begründung aufgenommen.
5.	RP Freiburg	10.07.2019	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 10.10.201 7 (Az. 251 11117-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		09261) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme vom 10.10.2017 wurde bereits im Gemeinderat behandelt.
6.	Polizeipräsidium Heilbronn	15.07.2019	Der Entscheid wurde zur Kenntnis genommen. Weitere Anregungen werden nicht gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Netze BW GmbH		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Unitymedia	18.07.2019	Im Planbereich liegen 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 Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, 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.
10.	IHK Heilbronn-Franken	28.06.2019	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	18.06.2019	Gegen den genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Bodensee-Wasserversorgung	19.06.2019	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.
13.	LNV Baden-Württemberg		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Gemeinde Oedheim	24.06.2019	Seitens der Gemeinde Oedheim werden keine Anregungen oder Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplans „11/3 Neuenstadter Straße II“ vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Offenau	03.07.2019	Der Gemeinderat der Gemeinde Offenau hat in der öffentlichen Sitzung am 02.07.2019 über den Bebauungsplanentwurf ,,11/3 Neuenstädter Straße 2" beraten. Es wurden keine Anregungen zur	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Planung vorgebracht und dem Verfahren wurde zugestimmt.	
16.	Stadt Neckarsulm	03.07.2019	Durch das genannte Verfahren werden weder die Belange der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim, noch die Belange der Stadt Neckarsulm berührt. Es werden daher zum derzeitigen Planungsstand keine Anregungen oder Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Gundelsheim	15.07.2019	Wir nehmen auf unsere Stellungnahme vom 19.09.2017 sowie auf Ihr Schreiben vom 06.06.2019 Bezug und teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite aus keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 19.09.2017 wurde bereits im Gemeinderat behandelt.
18.	Stadt Neudenau		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Bad Wimpfen		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Neuenstadt a.K.	21.06.2019	Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadtwerke Bad Friedrichs-hall		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Bad Friedrichshall Steueramt	19.06.2019	Der FB II SG 20 (KAG-Beiträge, Erschließung) hat keine Beanstandungen abzugeben. Folgende Hinweise KAG-Beiträge : Bei den bisher bereits bebauten Grundstücken sind die Grundstücksflächen ganz oder teilweise hinsichtlich der KAG-Beiträge mit 2 Vollgeschossen abgerechnet. Durch den neuen BPlan ergeben sich teilweise drei Vollgeschosse. Für diese Grundstücke müssen Nachberechnungen der KAG-Beiträge für ein weiteres Vollgeschoss erfolgen. Die bisher landwirtschaftlichen Grundstücke müssen komplett berechnet werden. Folgende Hinweise Erschließung: Hier wird auf den Aktenvermerk vom 20.12.2016 hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Bürger	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in A	27.06.2019	Da die Binnetstraße weiterhin nicht verkehrstechnisch vollständig in das Plangebiet mit einbezogen wurde, weisen wir daraufhin, dass der bestehende westliche Abschnitt der Binnetstraße weiterhin als sehr bequeme Zufahrt von der Oedheimer Straße in das geplante neue Baugebiet genutzt werden kann. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist die Zu- und Ausfahrt des Plangebietes über die verbreiterte Erschließungsanlage zwischen den Gebäuden Oedheimer Straße Nr. 24 und Nr. 26 auch ohne Nutzung der bereits bestehendes Binnetstraße sehr gut möglich. Sowohl der alte als auch der neue Abschnitt der Binnetstraße funktionieren verkehrstechnisch unabhängig voneinander. Wir regen deshalb an, dass der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Einbahnstraße ausgewiesene kurze Straßenteil auf Höhe der Gebäude Binnetstraße 20 und Oedheimer Straße 22 und 24 keine im Alltag zu nutzende Verbindung darstellen sollte. Ist dieser Abschnitt keine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche, würde dies zu einer Beruhigung beider angrenzender Straßenabschnitte beitragen. Durch den Wegfall dieses Straßenabschnittes für die Öffentlichkeit würden weder dem neu zu erschließenden Baugebiet noch der bestehenden Binnetstraße Nachteile entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die angesprochene als beidseitig befahrbare Erschließung zwischen den Gebäuden Oedheimer Straße Nr. 24 und Nr. 26 ist der Grunderwerb von privaten Flächen erforderlich. Der Grunderwerb für eine beidseitige Befahrung in diesem Bereich ist noch nicht abschließend geklärt. Daher soll für den Fall des Grunderwerbs die Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Sollte der Grunderwerb nicht realisiert werden können, ist lediglich eine einspurige Befahrung möglich. Somit ist die Anbindung an die Binnetstraße zwingende erforderlich. Auch mit beidseitiger Befahrung ist eine Anbindung der Binnetstraße zur Verteilung des Verkehrsaufkommens sinnvoll.