

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Simmetsgasse, 2. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 12.04.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 13.04.2015 – 13.05.2015:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Stadtverwaltung Öhringen vom 13.04.2015	Auf Ihre Anfrage vom 07.04.2015 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Öhringen keine Anregungen vorgebracht werden.	Kenntnisnahme.
2. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MBH vom 14.04.2015	Wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Kenntnisnahme.
3. Stadtverwaltung Neuenstadt a.K. vom 14.04.2015	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2015	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Deutsche Telekom vom 20.04.2015	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p>6. Kabel BW GmbH vom 29.04.2015</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Netze BW vom 29.04.2015</p>	<p>Im überplanten Gebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen der Netze BW GmbH. Diese sind im beiliegenden Bestandsplanauszug eingetragen. Die vorhandene Umspannstation ist kundeneigen. Bitte tragen Sie die Stromversorgungseinrichtungen in Ihr Planwerk ein. Die 20kV-Erdkabel sind mit einem Schutzstreifen von 2x1m, ab Leitungssachse, im Planwerk einzutragen. Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die kundeneigene Versorgungseinrichtung und die Erdkabel mit ihren Schutzstreifen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Im Osten des Plangebiets auf dem Flst. 3423/1 (Neudeck 20/1) wurde eine weitere Versorgungseinrichtung durch Planzeichen gekennzeichnet.</p>
<p>8. Bürgermeisteramt Eberstadt vom 04.05.2015</p>	<p>Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen bringt die Gemeinde Eberstadt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch bedenken vor. Aus unserer Sicht ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg vom 04.05.2017</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offen oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden. 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, Baugrubensicherung) werden objektivbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (siehe Hinweis c).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes 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.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10. IHK Heilbronn-Franken vom 05.10.2015	<p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o.g. liegen uns zurzeit nicht vor.</p>	Kenntnisnahme.
11. Bauverband Schwäbisch Hall vom 07.05.2015	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten des Bauverbandes keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 11.05.2015	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Punkt 1 entfällt</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Standort und Planungsabsicht</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet „Simmetsgasse“ 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erweiterte Nutzung eines bestehenden Reithofes geschaffen werden. Im Bereich des rechtskräftigen Sondergebietes sind zwei zusätzliche Stallungen, eine Reithalle (18 x 30 m), die Überdachung des bestehenden Reitplatzes sowie 21 Blockhütten zur Unterbringung von Gästen geplant. Im Bereich einer 1,4 ha umfassenden Erweiterungsfläche ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgesehen, die bei Veranstaltungen als Ausweichparkplatz dienen soll.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7,8 ha und befindet sich auf der Gemeinde Langenbrettach am westlichen Rand des Ortsteils Neudeck.</p> <p><u>Bauleiterplanerische Vorgaben</u></p> <p>Das Plangebiet ist mit den bestehenden Planflächen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt a.K., Hardthausen a.K., Langenbrettach als Sondergebiet Reithof, Stellplatzfläche und private Grünfläche festgelegt. Die Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren angepasst werden.</p> <p><u>Beurteilung des Vorhabens</u></p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht sind bei der Entwicklung des Gebietes vor allem die Belange von Bodenerhaltung und Landwirtschaft, des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege und des Landschaftsbildes zu beachten.</p> <p>Im Norden grenzt im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an den Geltungsbereich an.</p> <p>Darüber hinaus grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet Brettachtal an das Plangebiet. Das angrenzende Brettachtal ist lt. landesweiter Landschaftsbildbewertung durch hohe Landschaftsbildqualitäten gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Parallelverfahren wird durch die VVG Neuenstadt a.K./Langenbrettach/Hardthausen eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Erweiterungsfläche umfasst Böden mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz sowie Standorte mit hoher Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1 der digitalen Flurbilanz, Vorrangfläche 1 der digitalen Flächenbilanz).</p> <p>Nach Plansatz 3.2.2 des Regionalplans sollen die Böden nur in unbedingt erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden. Die Böden der Flurbilanz Stufe I umfassen Böden, die der Landwirtschaft vorzubehalten sind. In Anbetracht des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege ist im Sinne des Plansatzes 3.2.1 zu beachten: In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. (...) Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. (Plansatz 3.2.1 (2)). Laut Begründung umfassen die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege darüber hinaus Gebiete, die die Eigenart der Landschaft in besonderem Maße bestimmen.</p> <p>In diesem Sinne sollten aus regionaler Sicht der Flächenbedarf für den Ausweichparkplatz nachvollziehbar begründet und geeignete Festsetzungen zur Erhaltung der Bodenfunktionen und der landwirtschaftlichen Nutzungseignung getroffen werden. Angesichts der exponierten Lage über dem Brettachtal ist ferner zu überprüfen, in wie weit sich die Firsthöhen der geplanten Blockhütten, der Überdachung des Reitplatzes und der Stallungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirken. Ggf. sollten geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Ortrandlage und des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie des angrenzenden Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege wird seitens des Regionalverbandes ferner die Eingrünung der Anlagen samt der Festsetzung der Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan angeregt.</p> <p>Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bitten wir um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu unseren vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf des Behelfsparkplatzes werden ergänzt. Festsetzungen zur Gestaltung des Parkplatzes, z.B. zur Befestigung, sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ist als Firsthöhe (FH) im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in den letzten Jahren ein Feldgehölz aufgewachsen, das im Bebauungsplan als „Pflanzbindung“ festgesetzt ist. Damit ist eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung gewährleistet und ihre Fernwirkung minimiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets schon heute vorhandene Feldgehölzstreifen (vgl. Kartierung im Umweltbericht) wird im Bebauungsplan als flächige Pflanzbindung festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart vom 11.05.2015</p>	<p>In der o.g. Angelegenheit nimmt das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 (Denkmalpflege) wie folgt Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen und unter Heranziehung eines Luftbildes davon auszugehen ist, dass der fragliche Bereich schon vorbelastet ist. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde sind im weiteren Verfahren insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erweiterungsfläche umfasst Böden mit hoher landwirtschaftlicher Bedeutung. Somit ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Thematik erforderlich. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken verwiesen, wonach die Böden nur sehr schonend in Anspruch genommen werden sollen. Darüber hinaus bestimmt Plansatz 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002, dass die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken ist. Diese Regelungen haben zur Folge, dass der Flächenbedarf für den Behelfsparkplatz noch nachvollziehbar dargelegt werden muss. Des Weiteren sind im Bebauungsplan auch geeignete Festsetzungen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung zu treffen. - Das Plangebiet grenzt ferner an ein in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken ausgewiesenes Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Landschaftsschutzgebiet an. Dies ist in der Abwägung ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen und zu gewichten. Gemäß dem Plansatz 3.2.1 Abs. 2 (Z) sind in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggfs. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bestehende Belastungen sollen zurückgeführt werden. Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. 	<p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsfläche (überwiegend als Private Grünfläche „Behelfsparkplatz“ festgesetzt) bleibt weiterhin landwirtschaftlich als Grünland nutzbar.</p> <p>Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Dies wird auch durch eine entsprechende Gewichtung im Umweltbericht in Kapitel 4.2 berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bedarf des Behelfsparkplatzes werden ergänzt. Festsetzungen zur Gestaltung des Parkplatzes, z.B. zur Befestigung, sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in den letzten Jahren ein Feldgehölz aufgewachsen, das im Bebauungsplan als „Pflanzbindung“ festgesetzt ist. Damit ist eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung gewährleistet und ihre Fernwirkung minimiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Für eine abschließende raumordnerische Bewertung des Vorhabens bittet das Regierungspräsidium, die genannten Punkte abzarbeiten. Des Weiteren wird angeregt, im Bebauungsplan entsprechende Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Denkmalpflege</p> <p>Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.</p> <p>Das Plangebiet umfasst randlich Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs Neudeck (Prüffall 1M, siehe Kartierung in der Anlage), das erstmal im Jahr 1215 über den hier ansässigen Ortsadel der Herren von Neudeck fassbar wird. Innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereichs sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Neudeck, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher im gekennzeichneten Bereich mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.</p> <p>Wir bitten daher, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten in Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme o.g. denkmalpflegerischer Belange in die Planungsunterlagen wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten, z.B. entlang des nördlichen Gebietsrandes, aber auch innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis a).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Hinweis</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen möchten wir auf den RVP-Erlass vom 28.07.2008 mit aktuellem Formblatt zur „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“ hinweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang erlauben wir uns insbesondere hervorzuheben, dass Referat 21 für die hausinterne Koordination bei Bauleitplanverfahren zuständig ist. Ob eine Beteiligung der verschiedenen Fachbereiche durch Referat 21 erfolgt, ist abhängig von dem Formblatt „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“, welches die Gemeinden mit den Planunterlagen an Referat 21 übersenden. Aus Gründen der Vollständigkeit weisen wir darauf hin, dass aber in jedem Fall – also unabhängig ob derartige Belange auf dem o.g. Formblatt angekreuzt wurden – eine Beteiligung der Denkmalpflege durch Referat 21 erfolgt. Aufgrund der Angaben im Formblatt wurden im konkreten Fall – neben der Denkmalpflege – keine weiteren Fachbereiche am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>14. Landratsamt Heilbronn vom 12.05.2015</p>	<p>Die Gemeinde Langenbrettach plant die Erweiterung der bestehenden Reit- und Freizeitanlage um 1,4 ha.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Anwesens. Es handelt sich hierbei insbesondere um Reithallen, Stallungen sowie Fest- und Lagerhallen. Zudem soll ein Feriendorf mit ca. 21 Ferienwohnungen entstehen sowie die Parkplatzflächen erweitert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir bitten, den Flächennutzungsplan parallel fortzuschreiben.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass von der Erweiterung keine relevanten Artengruppen betroffen sind, die eine vertiefte Untersuchung erfordern würden. Allerdings fehlen sowohl der Umweltbericht als auch die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung. Diese sind im weiteren Verfahren nachzureichen.</p>	<p>Ein Parallelverfahren wird durch die VVG Neuenstadt a.K./Langenbrettach/Hardthausen eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde zwischenzeitlich erarbeitet und ist als Teil 2 der Begründung beigefügt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Mit Blick auf den Umweltbericht weisen wir darauf hin, dass sich nördlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Brettachtal“ (vgl. LSG-VO vom 25.09.1986) befindet. Zudem weist der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 im Norden angrenzend ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Mit Blick auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes als auch den Zielen der Raumordnung bitten wir, die konkurrierenden Nutzungen, insbesondere mit Blick auf das Landschaftsbild im Umweltbericht ausreichend zu berücksichtigen. Nach Plansatz 3.2.1 sind in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggfs. zu verbessern bzw. wiederherzustellen.</p> <p>In der Abwägung sind darüber hinaus hochwertige landwirtschaftliche Böden des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <p>Ergänzend sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass für die im Planteil vom 10.03.2015 genannten Pflanzgebotflächen ausschließlich standortheimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ verwendet werden dürfen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan unmittelbar an das 100-jährliche Hochwasser der Brettach angrenzt. Beigefügt ist ein Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, die sich derzeit noch in der Plausibilisierung befindet. Leichte Veränderungen an der HQ₁₀₀-Linie sind daher noch möglich.</p> <p>Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind uns im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die aufgeführten Belange in der bauleitplanerischen Abwägung und im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erweiterungsfläche (überwiegend als Private Grünfläche „Behelfsparkplatz“ festgesetzt) bleibt weiterhin landwirtschaftlich als Grünland nutzbar. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Umweltbericht und im Textteil (vgl. 1.11) ist jeweils die Pflanzliste des Landratsamts aufgeführt bzw. berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die HQ₁₀₀-Linie tangiert das Plangebiet nur minimal im Osten, Bauflächen sind nicht betroffen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Hinweis d).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das gesamte Areal ist direkt über die K 2009 erschlossen. Auf Grund der stetigen Erweiterungen und der Ausweitung der Veranstaltungen wird es zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Zu- und Abfahrt kommen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch weiterhin gewährleisten zu können, ist die Kreisstraße durch einen Linksabbieger des Typs LA 4 nach den RAL 2012 aufzuweiten. Die Kosten für die Herstellung dieser Linksabbiegespur trägt gemäß dem Verursacherprinzip der Betreiber des Anwesens. Zudem sind dem Straßenbaulastträger die Mehrkosten für die Unterhaltung abzulösen. Wir regen an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um diesem Bereich zu erweitern.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>1. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden. Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>2. Bei Erweiterung der Tierhaltung um 16 Großpferde muss die erweiterte, gesamtbetriebliche Dunglagerung dargestellt werden, dies gilt analog für die fachgerechte Verbringung des anfallenden Pferdemists. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach zwischenzeitlicher Rücksprache des Betreibers mit dem Landratsamt, Abteilung Straßen und Verkehr, kann auf die Anlegung einer Linksabbiegespur verzichtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass durch die planinternen grünordnerischen Festsetzungen ein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15. Bürgermeisteramt Bretzfeld vom 13.05.2015	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Belange der Gemeinde Bretzfeld sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
16. Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal	Der Zweckverband Gruppenklärwerk Brettachtal braucht im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden. Die an die Gruppenkläranlage bezüglich der Schutzwasserbeseitigung anzuschließenden Flächen ergeben sich aus der Flächennutzungs- bzw. Perspektivplanung und sind insoweit in der Erweiterungskapazität des Gruppenklärwerks abgebildet.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>Ö1 Privatperson vom 04.05.2015</p>	<p>Hiermit möchte ich meine Bedenken gegen die Erweiterung des Reitstalls Küffnerhof um 21 Ferienwohnungen usw. aussprechen.</p> <p>Die damit einhergehende Veränderung eines so kleinen Weilers wie Neudeck einer ist bei einer fast Verdopplung der Einwohnerzahl im Auslastungsfall der Ferienwohnungen ist glaube ich nicht im Sinne aller Neudecker. Zumal unter anderem die Infrastruktur hierfür nicht vorhanden ist.</p> <p>Wenn ich mir ein Naherholungsgebiet wie den Breitenauer See anschau, dessen Campingplatz lediglich 5 (!) Ferienblockhäuser unterhält, ist die spätere Nutzung der Neudecker Ferienwohnungen mehr als absehbar. Nachdem der Einzelne Neudecker wahrscheinlich keine Möglichkeiten hat dem entgegenzuwirken hoffe ich auf die volle Unterstützung der Gemeinde, Neudeck weiterhin als einen erholsamen, ruhigen Wohnort zu erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Gelände des Reiterhofs befindet sich auf der zur Ortslage Neudeck abgewandten Seite, dies gilt insbesondere für die im vorliegenden Verfahren gegenständlichen Erweiterungen. Die Beeinträchtigungen durch den Betrieb sind dadurch entsprechend minimiert.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Belange, sowohl der Anwohner als auch des Betreibers, sind unter- und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der gutachterlichen Überprüfung der Immissionen, die Entwicklung im Plangebiet so gesteuert wird, dass auch die Belange der Anwohner durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt sind.</p>
<p>Ö2 Privatpersonen (109 Unterzeichner/innen) vom 08.05.2019</p>	<p>Aus der Presse und sonstigen Quellen haben wir entnommen, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Sondergebiet Simmetzgasse in Neudeck „Reiterhof Küffner“ einige Änderungen vorgenommen werden sollen.</p> <p>Natürlich tauschen wir uns direkt und indirekt Betroffene über die Auswirkungen auf unseren Wohnort und Lebensmittelpunkt aus und möchten Ihnen – auf Wunsch einiger Mitglieder des Gemeinderates – hiermit unsere Bedenken zu weiteren Bauvorhaben anmelden:</p> <p>- Reithalle mit den Maßen 90 x 40 m x 8 m Höhe ! auf dem nahezu höchsten Punkt des Geländes, das zuvor jahrelang Meter um Meter aufgefüllt wurde.</p> <p>Finden hier Veranstaltungen – jeglicher Art – statt, so wird der Schall ringsherum getragen, auch die Anlieger in Langenbeutungen und Weißlensburg konnten das teilweise schon miterleben. Außerdem wurden nach unserem Kenntnisstand bereits vor Jahren durch das Landratsamt Heilbronn aus Gründen des Landschaftsschutzes das Aufstellen von Indianerzelten (Tipis) an einer nahe gelegenen Stelle untersagt. Wie kann denn dann ein solch großes Bauwerk nunmehr genehmigungsfähig sein?</p>	<p>Die Fernwirkung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Pflanzflächen zur Eingrünung minimiert, insbesondere entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Auch innerhalb des Gebiets erfolgt eine Durchgrünung, um die Einbindung in die Umgebung zu verbessern.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs, insbesondere bei Veranstaltungen, wurden gutachterlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Betrieb in allen drei Fällen (Regelbetrieb/Reitturnier an Sonn-/Feiertagen/ Veranstaltungen zur Nachtzeit) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind (vgl. Anlage der Begründung).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>- Ferienhäuser 22 Stück an der Zahl mit je 2 Appartements (=44 Wohneinheiten)!</p> <p>Hier kommt eine völlig neue Dimension auf uns zu. Niemand kann vorhersagen, welche Beeinträchtigungen hieraus für uns entstehen werden.</p> <p>Und was passiert in der Zeit, in der keine Feriengäste kommen – oder die Ferienunterkünfte nicht wie gewünscht nachgefragt werden? Werden diese Appartements dann dauerhaft vermietet? Bekommen wir hier eine Wohnbebauung an einer Stelle, die niemals dafür vorgesehen war. Wie verkraftet unsere Infrastruktur einen solchen Zuwachs. Sind unsere Straßen (ohne Gehsteige), unser Kanalnetz unser Sozialgefüge, sind wir darauf vorbereitet und dazu bereit uns einem Zuwachs an Bevölkerung (sei es auch nur zeitweise) zu stellen?</p> <p>Dieses Bauensemble soll an einer exponierten landschaftlichen Stelle errichtet werden, die wir für bedenklich halten, noch dazu wurde auch dieser Teil des Geländes zuvor massiv aufgefüllt.</p> <p>- Neue Pferdeboxen, Anzahl nicht bekannt: bereits bei einigen Bauanträgen wurde die Genehmigung zum Bau weiterer Stallungen mit der Begründung gewährt, dass die armen Pferde aus der Halle genommen werden sollten, um Ihnen die Geräuschkulisse zu ersparen. Wir sind gespannt, ob dieses Mal diese Auflage erfüllt wird.</p> <p>Wir befürchten, das bei der geplanten Expansion wiederum Einheiten entstehen, die – um wirtschaftlich betrieben und rentabel zu sein – mit immer neuen Veranstaltungen belegt sein müssen.</p> <p>Eine Investition dieses Ausmaßes lohnt sich nur, wenn eine vernünftige wirtschaftliche Auslastung vorhanden ist. Dies bedeutet jedoch für uns Einwohner und Angrenzer, ein MEHR an Lärm, Schmutz, Einschränkung.</p> <p>Und das immer dann, wenn wir ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben, nämlich an den Wochenenden, Feiertagen und in der Nacht! Fasching, Ostern, Pfingsten, Oktoberfest, Halloween, Weihnachten, Silvester, dazu Open-Air-Veranstaltungen, große Hochzeiten, Live-Bands, Abi-Party, Biker-Treffs, SWR-Partys, Schlagerhitparaden, Firmenfeste mit Feuerwerk, Familienfeiern, Märkte, usw. und so fort, diese Liste ist unerschöpflich.</p>	<p>Der Bereich „Ferienhäuser“ ist im Westen des Küffnerhofs geplant, also abgewandt von der Ortslage Neudeck. Über eine eigene Zufahrt von der K 2009 kann vermieden werden, dass Verkehre über die Straßen der Ortslage gelenkt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der durch den Bebauungsplan zugelassene Betrieb des Reiterhofs umfasst grundsätzlich auch den Bau von Pferdeställen. Ob und wo diese umgesetzt werden, unterliegt einem späteren Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Das Betriebskonzept des Küffnerhofs zielt künftig darauf ab, dass nur noch Veranstaltungen mit höherer Qualität angeboten werden. Hierzu wurde in den letzten Jahren verstärkt in den Gebäudebestand investiert, um dort ein wertiges Erscheinungsbild zu erreichen. Die geänderte Konzeption bei Veranstaltungen wirkt sich in Verbindung mit den baulich verbesserten Gebäuden unmittelbar durch eine geringere Geräuschkulisse aus. Dies ist auch deshalb gewünscht, um Konflikte mit der angestrebten Beherbergung in den Ferienhäusern zu vermeiden.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs, insbesondere bei Veranstaltungen, wurden gutachterlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Betrieb in allen drei Fällen (Regelbetrieb/Reitturnier an Sonn-/Feiertagen/ Veranstaltungen zur Nachtzeit) die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind (vgl. Anlage der Begründung).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Dazu vermehrt Reitveranstaltungen und Turniere mit Lautsprecherdurchsagen über das ganze Wochenende hinweg von morgens früh um 7.00 Uhr bis kurz vor Mitternacht. Und abends Lagerfeuerromantik mit Musik.</p> <p>Jeder Teil für sich allein betrachtet, sicher kein Grund zum Ärgernis – aber in der Summe wird es unerträglich.</p> <p>Es geht nicht allein um die Lärmbelästigung durch laute Musik und die Ruhestörung in der Nacht, die Gefühlermaßen gerade über die Sommermonate an Häufigkeit zunehmen. Die Anlieger sind zwischenzeitlich sensibilisiert: jederzeit kann es durch randalierende Festbesucher zu Sachbeschädigungen kommen, auf deren finanziellen Schaden der Geschädigte oder die Gemeinde sitzen bleibt. Ungebetene Besucher auf dem eigenen Grundstück, auf der Terrasse, in der Garage mit brennender Zigarette, Suchtrupps der Polizei und Feuerwehr am frühen Morgen im eigenen Schuppen.</p> <p>Durch die Massen an Menschen, die nach Neudeck kommen, werden auch die Häuser und Anwesen mit unlauterem Ansinnen ausspioniert. Es entsteht Unsicherheit, Unbehagen und vereinzelt kamen schon mehrere kleine Diebstähle vor.</p> <p>Die ersten Neudecker haben das nicht mehr ertragen, das Anwesen verkauft und sind weggezogen. Wir denken nicht, dass das im Sinn der Gemeinde ist.</p> <p>Es gibt viele junge Familien in Neudeck, die Hoffnung auf noch mehr Kinder und eine rege Bautätigkeit, die erkennen lässt, dass Neudeck auch für die Zukunft ein attraktiver Wohnort ist. Alle haben dieser beschaulichen Idylle, der funktionierenden Dorfgemeinschaft und Nachbarschaftshilfe den Vorzug vor Anonymität der Messe und guter Verkehrsanbindung gegeben.</p> <p>Wir in Neudeck haben in die Zukunft investiert.</p> <p>Das gilt natürlich ebenso für die Bebauung im angrenzenden Langenbeutinger Wohngebiet und für Weißlensburg.</p> <p>Wir haben ein Recht darauf unsere Freizeit zuhause in angenehmer Atmosphäre und die Sonn- u. Feiertage und alle Nächte genau wie alle anderen Langenbrettacher Einwohner in Ruhe zu verbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch das veränderte Betriebskonzept bei den Veranstaltungen sich auch die unerwünschten Auswirkungen reduzieren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir appellieren deshalb an die zuständigen Gremien und an die bei der Anhörung beteiligten Behörden, ein Bauvorhaben, das in unserer Gemeinde an Größe, Art und Auswirkung seinesgleichen sucht, nicht vorschnell abzusegnen.</p> <p>Bitte lassen Sie sich bei Ihrer Entscheidungsfindung Zeit und ziehen Sie wirklich alle Aspekte und Blickwinkel in Betracht.</p> <p>Es geht hier nicht allein um die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen, sondern um die grundsätzliche Entscheidung, wie die Entwicklung in unserem Dorf weitergehen soll</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Belange, sowohl der Anwohner als auch des Betreibers, sind unter- und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der gutachterlichen Überprüfung der Immissionen, die Entwicklung im Plangebiet so gesteuert wird, dass auch die Belange der Anwohner durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt sind.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 19.03.2021

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung