

**Bebauungsplan „Neckarblick“, Heinsheim**

**Auslegung erneute Offenlage**

**Hier: Umweltbezogene Stellungnahmen aus der  
Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**





**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Versand nur per E-Mail

Stadt Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Postfach 11 29  
74904 Bad Rappenau

Stuttgart 20. Aug. 2019  
Name Birgit Müller  
Durchwahl 0711 904-15117  
Aktenzeichen 51- Müller  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan „Neckarblick“ in Heinsheim

Ihr Schreiben vom 23.07.2019, Az.: BPL/Heinsheim/Neckarblick

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:

Naturschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.06.2018.

Bei Rückfragen stehen Ihnen

Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502,

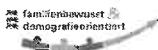
✉ [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de)

Frau Sabine Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ [sabine.zipper@rps.bwl.de](mailto:sabine.zipper@rps.bwl.de)  
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birgit Müller







**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Versand nur per E-Mail an:

Stadt Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Kirchplatz 4  
74906 Bad Rappenau

Stuttgart 01.06.2018

Name Birgit Müller

Durchwahl 0711 904-15117

Aktenzeichen 51- Müller

(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan „Neckarblick“ in Bad Rappenau, Stadtteil Heinsheim

Ihr Schreiben vom 07.05.2018, Az.: BPL/Heinsheim/Neckarblick

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:

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.



Im Osten grenzt das FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“ an. Darin befinden sich Lebensstätten des streng geschützten Großen Feuerfalters. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen.

Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Bereiche des o. g. FFH-Gebiets sind zudem aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Flächen (vgl. Potentialanalyse „Naturschutzgebietwürdiger Flächen im Regierungsbezirk Stuttgart“, Stand Juli 2012).

Für Rückfragen stehen Ihnen

Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502,

✉ [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de) und

Frau Sabine Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ [sabine.zipper@rps.bwl.de](mailto:sabine.zipper@rps.bwl.de)  
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birgit Müller

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Kirchplatz 4  
74906 Bad Rappenau

Freiburg i. Br., 02.09.2019  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 19-07184

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Neckarblick", Stadt Bad Rappenau, Teilort Heinsheim, Lkr. Heilbronn  
(TK 25: 6720 Bad Rappenau)**

**Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az.: BPL/Heinsheim/Neckarblick vom 23.07.2019

Anhörungsfrist 16.09.2019

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.06.2018 (Az. 2511//18-04346) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso





**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Bürgermeisteramt Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Kirchplatz 4  
74906 Bad Rappenau

Freiburg i. Br., 06.06.18  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 18-04346

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Neckarblick", Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Heinsheim,  
Lkr. Heilbronn (TK 25: 6720 Bad Rappenau)**

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az. BPL/Heinsheim/Neckarblick vom 07.05.2018

Anhörungsfrist 15.06.2018

### **B Stellungnahme**

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.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Eventuell können diese Gesteine am Hangfuß von Älterem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit verdeckt sein.

Im Bereich des Älteren Auenlehms muss mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes gerechnet werden. Ggf. können dort vorhandene organische Anteile zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

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

**Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 218.  
Im Osten grenzt das Planareal an die Zone II.  
Auf bereichsweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**Geotopschutz**

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

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Stadt Bad Rappenau  
Kirchplatz 4  
74906 Bad Rappenau

**Bauen, Umwelt und Nahverkehr**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Frau Hagenloch

Telefon 07131 994-6848

Fax 07131 994-

E-Mail Martina.Hagenloch

@Landratsamt-Heilbronn.de

Zimmer K403

Unser Zeichen 2018- 1855- BLPL

Datum 24.09.2019

**Vorhaben: Bebauungsplan "Neckarblick"**  
**Ort, Lage: Bad Rappenau-Heinsheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### **Natur- und Artenschutz**

#### E-A-Bilanzierung

In der E-A-Bilanzierung im GOB (S. 20) fehlt auf der Planungsseite bei den Verkehrsflächen der Bilanzwert für eine angegebene Fettwiesen-Fläche (1590 m<sup>2</sup>). Dieser Wert fehlt auch in der Gesamtsumme.

Vor der Korrektur ist noch eine Anpassung vorzunehmen: Die „Kleinen Grünflächen“ sind mit der Bewertung einer Fettwiese (33.41) ökologisch zu hoch bewertet, da kräuterreicher Landschaftsrasen (nur 1,7% Kräuter) eingesät werden soll. Die Bewertung entspricht demnach eher einer Grünlandansaat (33.60) oder einem Trittpflanzenbestand (33.70; mit Aufwertung aufgrund einer etwas höheren Artenzahl) und kann mit 6 ÖP/m<sup>2</sup> berechnet werden. Dadurch ergibt sich: 6 ÖP/m<sup>2</sup> \* 1590m<sup>2</sup> = 9540 ÖP. Die Bilanz im Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt dann einen Kompensationsüberschuss von 55.944 ÖP, der für das Schutzgut Landschaftsbild angerechnet werden kann (anstelle von 46.404 ÖP).

#### Anregung zur Saatgutmischung

Aufgrund des allgemeinen Insektensterbens wird empfohlen einen gesteigerten Wert auf Saatmischungen mit einem hohen Kräuteranteil zu achten. Anstelle des artenreichen Landschaftsrasens, der nur 1,7 % Kräuter enthält, empfehlen wir gebietsheimische, mehrjährige Saatgutmischungen mit einem wesentlich höheren Kräuteranteil. Gerne steht die untere Naturschutzbehörde beratend zur Verfügung, um eine geeignete Saatgutmischung festzulegen. Insbesondere für die Festlegung der Saatgutmischungen im Bereich des Retentionsbeckens wird um Abstimmung mit der UNB gebeten.

Besucheranschrift und Sprechzeiten:  
Kaiserstr. 1  
74072 Heilbronn  
Buslinien 1,10,12,60 Rathaus  
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr  
Mi. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25  
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

### Weitere Kompensationsmaßnahmen

In den aktuellen Unterlagen ist noch nicht festgelegt, mit welchen Ausgleichsmaßnahmen das Kompensationsdefizit in Höhe von 175.636 Ökopunkten beglichen wird. Aufgrund der Nähe des Eingriffes zur Heinsheimer Mulde begrüßen wir den Vorschlag zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur ökologischen Verbesserung der Heinsheimer Mulde. Da es sich bei der Heinsheimer Mulde zum Großteil um landeseigene Flächen handelt, gab es zwischen dem Regierungspräsidium und der unteren Naturschutzbehörde des LRA Heilbronn schon mehrere Abstimmungsgespräche.

Kompensationsmaßnahmen, die einer ökologischen Aufwertung der Heinsheimer Mulde dienen (z. B. Einleitung des Niederschlagwassers aus dem Baugebiet in die Heinsheimer Mulde), sollten daher in (frühzeitiger) Absprache mit den Fachbehörden entwickelt und umgesetzt werden. Um einen Abstimmungstermin zur Besprechung von Umsetzungsideen wird gebeten. Ansprechpartner im Landratsamt Heilbronn sind Herr Uwe Genzwürker (Kreisökologe, [uwe.genzwuerker@landratsamt-heilbronn.de](mailto:uwe.genzwuerker@landratsamt-heilbronn.de); 07131-994-549) und Frau Stefanie Kielhorn (Natura-2000-Beauftragte, [Stefanie.kielhorn@landratsamt-heilbronn.de](mailto:Stefanie.kielhorn@landratsamt-heilbronn.de); 07131-994 – 289).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss konkret zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### Möglicher Ausgleich Streuobstwiese

Falls die im Umweltbericht unter Nr. 2 vorgeschlagene Anlage einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 2953/2 erfolgt, ist eine langfristige Pflege des Streuobstbestandes unbedingt sicherzustellen.

### Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Wir weisen frühzeitig darauf hin, dass für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Naturschutzbehörde des Landratsamtes und der Stadt Bad Rappenau erforderlich ist. Der mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist. Um Vorabstimmung wird gebeten.

Darüber hinaus muss für externe Kompensationsmaßnahmen zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen, sodass garantiert ist, dass der Ausgleich dauerhaft erhalten werden kann.

Sobald die genauen Ausgleichsmaßnahmen bekannt sind, kann hierzu eine entsprechende Prüfung erfolgen.

### Textteil

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:

- 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).
- Vogelschlag: Größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

### **Landwirtschaft**

Gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Managementplan zum FFH- Gebiet *Untere Jagst und unterer Kocher* bestehen keine Bedenken, wenn es sich hierbei um Teilflächen östlich von Heinsheim und westlich des Neckars handelt. Wir bitten um eine eindeutige Darstellung zur weiteren Beurteilung dieser geplanten Ausgleichsmaßnahme.

Auf dem Flst.Nr. 2953/2 ist eine Streuobstwiese geplant. Zur landwirtschaftlichen Verträglichkeit, bitten wir darum das Flurstück langfristig (12 Jahre) an einen Landwirt zu verpachten, der die Streuobstwiese pflegt.

### **Straßen und Verkehr**

Bei den geplanten Anpflanzungen entlang der L 528 sowie dem Lärmschutzwall im unteren Bereich des Plangebiets ist –auch bei entsprechendem Wachstumsfortschritt der Bäume– darauf zu achten, dass ein Abstand von 7,50m zum Fahrbahnrand eingehalten wird. Für den Lärmschutzwall sind in jedem Fall gemäß RPS 2009 entsprechende Schutzeinrichtungen auf Kosten des Verursachers zu errichten.

Die Haupterschließung ist über einen neuen Anschluss an die L 528 mit Neubau einer Linksabbiegespur geplant. Hierfür ist das RP Stuttgart zu beteiligen und deren Stellungnahme ebenfalls einzuholen.

Verkehrsrechtliche Belange sind von der Stadt Bad Rappenau – Verkehrsbehörde – in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

### **Grundwasser und Boden**

Das Plangebiet liegt vollständig in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Zweckverband WVG Mühlbach und Offenau. Am südlichen Rand des Plangebiets soll eine Retentionsbodenfilteranlage zur Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet und das Wasser von dort in den Hammergraben eingeleitet werden. Die Einleitungsstelle in den Hammergraben sowie der gesamte Hammergraben bis Mündung in den Neckar befinden sich in Zone II des WSG.

Die Retentionsbodenfilteranlage wird aus Sicht Gewässer- und Grundwasserschutzes grundsätzlich befürwortet. Gemäß Schutzgebietsverordnung vom 14. August 1990 ist in Zone IIIA jedoch das „Errichten, Betreiben wesentliche Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen“ verboten. Weiterhin ist in Zone II das „Durchleiten von Abwässern und des von Verkehrsflächen – mit Ausnahme von Feld- und Waldwegen – abfließenden Oberflächenwassers“ verboten.

Eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung kann auf Antrag erteilt werden. Voraussetzung ist, dass eine „Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist“. Die Unschädlichkeit der geplanten Maßnahmen ist mit dem Antrag nachzuweisen. Hierbei ist zu beachten, dass der Hammergraben

nicht ständig Wasser führt und mit einer teilweisen Versickerung des eingeleiteten Wassers in unmittelbarer Nähe zur Trinkwasserfassung zu rechnen ist.

Wir weisen darauf hin, dass eine Befreiung nur im Einvernehmen mit dem Betreiber der Wasserfassungen (Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach) erteilt werden kann. Es wird empfohlen, den ZV WVG Mühlbach frühzeitig in die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung einzubinden

### **Abwasser**

Hinweis:

In der Begründung fehlt eine Aussage zur Kapazität der aufnehmenden Kanalisation und Kläranlage.

### **Immissionen und Gewerbe**

Das Mischgebiet grenzt direkt an ein Gewerbegebiet, in dem die Firma Fensterbau Abel GmbH ihren Sitz hat.

In unserer Stellungnahme vom 13.06.2018 haben wir die Erstellung einer Immissionsprognose bezüglich des Lärms der Firma Fensterbau Abel GmbH gefordert.

In der Abwägung wird erwähnt, dass ein Gutachten durch rw bauphysik erstellt und im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll.

Bis dahin kann von unserer Seite keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Wir weisen außerdem vorsorglich daraufhin, dass Mischgebiete der Durchmischung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung dienen. Bei der späteren Bebauung ist diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen.

Freundliche Grüße

Martina Hagenloch



An  
Stadtverwaltung Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Kirchplatz 4

74906 Bad Rappenau

Stadtverwaltung  
Bad Rappenau

17. Sep. 2019

Erledigt

Bad Rappenau, den 14.9.2019

### **Bebauungsplan- Entwurf: Neckarblick**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Straßenanlieger sind wir von dem Bauvorhaben unmittelbar berührt und auch über die örtlichen Verhältnisse informiert

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Präambel**

Die angeführten Grundeinschätzungen können wir verschiedentlich nicht teilen.

Bei dem Gebiet handelt es sich nicht nur unter den derzeit geänderten klimatischen Voraussetzungen um eine hochwassergefährdete Zone. Schon aus den aufgeführten historischen Daten ist ersichtlich, daß hier kein Sicherheitsabstand eingehalten werden kann und es wird ja auch ausdrücklich bestätigt, dass aus den Hochwasserkarten eine mögliche Überflutung der unteren Gartenflächen hervorgeht.

Wir selbst haben in den letzten 30 Jahren schon Hochwässer beobachtet, die – wenn auch teilweise kurzzeitig – die untere Begrenzung des Baugebiets deutlich, d.h. weit über den Feldweg in den Buckelacker hinein, überschritten haben. Wie bei solchen Ereignissen üblich, werden große Mengen Schlamm und Unrat abgelagert. Abgesehen von der unmittelbaren Gefährdung der unteren Baureihe sind die Wege längere Zeit nicht begehbar und die Schlammablagerungen erzeugen erhebliche Geruchsbelästigungen auch noch nach dem Hochwasser.

Insbesondere ist ja allgemein bekannt, daß durch vermehrte klimatische Extreme die historischen Zahlen keinerlei Planungsgrundlage für künftige Hochwässer bilden. Soweit – wie rechtlich zwingend – die Interessenten für diese Grundstücke hierüber informiert werden, halten wir es für fraglich, ob diese Grundstücke überhaupt veräußert werden können.

Ob die obere Reihe besser vermarktet werden kann, bleibt abzuwarten. Angesichts der Grundstücksgrößen und -preise sehen wir darin kein familienfreundliches Wohngebiet, wie dies immer wieder betont wird.

Die Erwägungen, das Baugebiet biete die Möglichkeit, die Infrastruktur in der Gemeinde zu erhalten, gehen weit an der Realität vorbei. Die Formulierung einer „zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung“ steht völlig isoliert und wird nicht flankiert bzw. konkretisiert durch Maßnahmen für die Verbesserung der Infrastruktur. Welche städtebauliche Entwicklung ist denn eigentlich geplant? Erhöhung der Einwohnerzahl, mehr nicht? Auf der Webseite der Stadt wird zudem erwähnt, daß Bauplätze in Bad Rappenau vorhanden seien. Fehlt es nun an Bauplätzen oder nicht?

Seit unserem Einzug vor fast 30 Jahren hat sich das Service- und Einzelhandelsangebot in Heinsheim massiv verschlechtert. Einkaufsmöglichkeiten bestehen nicht mehr. Beispielhaft früher: Mehrere Läden, Metzger, 2 Bäcker, mehrere Gaststätten; jetzt: die Schließung der letzten Bankfiliale ist absehbar, ein Bäcker mit eingeschränkten Öffnungszeiten, derzeit noch eine Arztpraxis, eine Autowerkstatt, die demnächst geschlossen wird, keine S-Bahn-Haltestelle, keinerlei weitere infrastrukturelle Qualitäten. Die Internetverbindung ist unabhängig vom Anbieter qualitativ schlecht.

Dies wird auch den Interessenten für Immobilien nicht verborgen bleiben.

Sollte das Bebauungsgebiet Neckarblick erschlossen werden, wäre das nur dann stimmig, wenn zumindest ein kleinerer Nahversorger in der Gemeinde angesiedelt wird.

Weiterhin im Einzelnen:

## **1. Lärmverhältnisse und Lärmschutzmaßnahmen**

Es wird erwähnt, daß von dem Gewerbegebiet des Fensterbaus erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen können. Dies ist völlig abwegig und zeigt eine Unkenntnis der örtlichen Verhältnisse auf.

In südlicher Richtung gibt es von diesem Betrieb praktisch keine relevanten Lärmemissionen. Das hierfür geplante Gutachten sollte für die Klärung der Lärmemissionen der Straße eingesetzt werden (s.u.)

Umso überraschender ist es, daß man einen Lärmschutzwall, nur auf der Ostseite der Gundelsheimer Straße, ohne weitere Begutachtung für erforderlich hält. Woher rührt diese Einschätzung?

Die Bauabstände betragen mindestens 15 m von der Straße, eine breite Buschzone ist geplant, und das Gelände fällt nach unten ab.

In dieser Gegend werden vor allem Geräusche wahrgenommen, die nach bergauf – in westlicher Richtung abstrahlen (selbst noch B27, Bahnlinie etc.). In östlicher Richtung ist die Lärmemission abgeschwächt, da die geplanten Bauplätze tiefer als die Straße liegen.

Warum hat man hierfür kein Gutachten erstellt und warum soll nur ostseitig der Straße ein Lärmschutz errichtet werden? Wenn dies wirklich erforderlich ist, dann müßte erst recht auf der Westseite der Straße ein Lärmschutz installiert werden. Aufgrund der erforderlichen Höhe würde das Landschaftsbild und die Aussicht erheblich beeinträchtigt. Es ist auch die Frage, ob hier wie anderswo Photovoltaik-Module aufgesetzt werden.

Unser Verständnis für die Maßnahme ist auch dadurch erschwert, daß festgestellt wird, daß man von der Siedlung keinen Lärm über das übliche Maß hinaus erwartet, d.h. es muß gefolgert werden, daß man davon ausgeht, daß bereits der aktuelle Straßenlärm Immissionsschutz erfordert.

Tatsache ist, daß der Pkw-Verkehr und auch (trotz Verbot) Schwerlast-Lkw-Verkehr vor allem in den letzten 3-5 Jahren deutlich zugenommen hat, insbesondere während des Berufsverkehrs. Bei Umsetzung der Bebauung „Neckarblick“ halten wir es für eine wirksame und primäre Lärmschutzmaßnahme, eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km ab der Südspitze des Geländes einzurichten und eine Kontrolle, auch der Lkw-Transporte, mit Überwachungskameras umzusetzen.

Unabhängig hiervon ist davon auszugehen, daß bei weiterer Zunahme des Straßenlärms die bereits jetzt schon stark rückläufige Artenvielfalt bei den Vögeln weiter reduziert wird.

Wir halten daher die vorgeschlagenen „Lärmmaßnahmen“ in der jetzigen Form für verfehlt.

Sollte ein „einseitiger Lärmschutzwall“ errichtet werden, wird festzustellen sein, ob dies rechtswidrig ist, da dann der Verkehrslärm noch stärker nach Westen, d.h. in unserer Richtung, reflektiert und die Lärmemissionen einseitig auf die westlich lebenden Bewohner von Heinsheim-Süd abwälzt.

## **2. Natur- und Umweltschutz**

### **Vorbemerkung**

Vorab ist hier grundsätzlich festzustellen, daß durch Bau neuer Außensiedlungen durch Umwandlung von Ackerflächen eine Entwicklung gefördert wird, die mittlerweile aus ökologischer Sicht sehr kritisch zu sehen ist. Die Fehlentwicklungen durch Industrialisierung der Landwirtschaft rührt auch aus verknappten Ackerflächen, welche zur (scheinbaren) Optimierung des Anbaus durch vermehrtem Einsatz von Insektiziden und Herbiziden zwingt. Jede Reduktion der Ackerflächen verteuert diese weiter.

Bei dem richtigerweise angesprochenen Flächenverbrauch bzw. Versiegelungseffekt wird ein ökologischer Ausgleichsgewinn ermittelt, der aber die allgemeinen Folgen durch die Summe vieler regionaler Neubaugebiete auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen außer Acht läßt. Dies rührt natürlich daher, daß jede Gemeinde für sich plant und ermittelt.

Wurde geprüft, ob durch Sanierungen oder Verdichtungen innerörtlich sich nicht auch ein Wohnraum von 29 Einheiten hätte schaffen lassen? Gibt es einen Landschaftsplan?

## **FFH-Richtlinie IV**

Dahingehend wird der Große Feuerfalter diskutiert. Die ebenfalls angegebenen Fundberichte für die Dicke Trespe und kleine Flußmuschel werden nicht diskutiert bzw. erläutert. Die asiatische Keiljungfer und die grüne Flußjungfer können wir regelmäßig in der Nähe unseres Gartenteichs bzw. im Garten beobachten. Da dies bereits seit Jahren so ist, ist von einem Habitat der Libellen auszugehen. Deshalb muß hierzu eine Verträglichkeitsprüfung des Baugebiets mit der FFH-Richtlinie einbezogen werden.

Bezüglich des Überlaufteichs möchten wir um Informationen bitten, inwieweit dort Röhricht, Schilf und Seerosen bzw. Lilien und Sauergräser in Form eines Habitats, das Libellen und Insekten der Feuchtgebiete einen Lebensraum bietet, vorgesehen ist..

### **Artenschutz/Ornithologie**

Es wird eine detaillierte Liste publiziert, die die Vogelbestände im Bereich erfaßt. Es erscheint uns einseitig, hier vor allem Sing-/Kleinvögel aufzunehmen. Es fehlen einige Arten, die ständig auf den Äckern und Wiesen bzw. wiederholt beobachtet werden können:

Weißstorch

Kiebitze (im Frühjahr)

Verschiedene Greifvögel wie Wanderfalke, Sperber, Steinkauz, Mäusebussard

Ferner fehlen Kuckuck, Eichelhäher, Nachtigall.

Diese Vögel halten sich nicht nur im FFH-Gebiet, sondern auf der gesamten Grün- und Ackerfläche auf.

Die Bebauung führt zu einer Flächenversiegelung dahingehend, daß die Großvögel einen Teil des Jagdgebiets und auch eine Verkleinerung ihres ohnehin begrenzten Biotops hinnehmen müssen.

Da dies nicht näher betrachtet wird, halten wir das Umwelt – und Naturschutzgutachten für unzureichend.

Zudem fehlt in der Kleinvögelliste: Grünsprecht, Zaunkönig, Krähe, Eisvogel.

Die Überlegungen zur Vernässung sind durchaus zu begrüßen. Es muß aber auch gewährleistet sein, daß die Maßnahmen erfolgreich sind. Hier erscheint eine Wasserzufuhr aus dem Stockbach eher für wirksam. Wir bitten um eingehende Betrachtung dieser angeschnittenen Problematik mit konkreten und verbindlichen Lösungsvorschlägen!

Seitdem der frühere Feuchtbereich seit ca. März/April regelmäßig total trockenfällt, sind die Gelbbauchunken weitgehend verschwunden. Auch der Feuersalamander findet sich seltener, Zauneidechsen kommen nach wie vor im Garten vor.

Die letzteren Artenangaben finden sich im Naturschutzbericht überhaupt nicht. Auch deswegen muß eine Neubetrachtung erfolgen.

Eine systematische Erfassung von Säugern und Insekten fehlt.

## Natura 2000 Großer Feuerfalter

Die Argumentation, daß das Biotop des Schmetterlings 130 m vom Wohngebiet entfernt ist und der zum Spaziergehen und Ausführen von Hunden benutzte Weg daher weit genug entfernt ist, erscheint etwas kurz gegriffen.

Natürlich wird es - was völlig normal ist - zu einem Durchqueren der Fläche zum Versteckspielen, bzw. als „Abenteuerspielplatz“ kommen, ferner Nutzung zum Drachensteigen, als Drohnenfluggebiet, Spiel mit mehreren, auch frei laufenden Hunden, Mountainbikefahren etc. um nur einige Beispiele zu nennen. Dies ist die Realität des heutigen Freizeitverhaltens. Wir können daher die Sicht der Beurteilung nicht teilen.

Es wird zu konkreten Gefährdungen und Störungen des Habitats kommen.

## Bebauungsplan Begründung

Zu „Erfordernis“: Es sind in Bad Rappenau und Ortsteilen derzeit 7 Baugebiete erschlossen, davon 2 Gewerbegebiete, ferner sind 2 weitere Baugebiete im Entwurf. Warum ausgerechnet in einem hochwassernahen bzw. -gefährdeten Gebiet (Klimawandel.- mehr Extreme) in der absoluten Nähe eines FFH-Gebiets Erschließungen erfolgen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Familiengerechtes Wohnen ist aufgrund der mangelhaften Infrastruktur in der Gemeinde und der Preisverhältnisse bzw. Kosten für Abdichtung von Kellern jedenfalls nicht begründbar. Es ist allgemein bekannt, daß die Baukonjunktur einen extremen, mittlerweile ungesunden Boom vor allem durch die Null-/Negativzinspolitik erlebt, der Grundstückseigentümer und Kreditgeber begünstigt; auf lange Sicht gilt dies sicher nicht für kreditnehmende Familien. Es ist daher durchaus nicht auszuschließen, daß in diesem Fall wirtschaftliche Gesichtspunkte für die Gemeinde (mit-) ausschlaggebend sind, nämlich die Generierung von Grundstückserlösen, die in den Vermögenshaushalt einfließen.

Zu „Grundzüge städtebauliche Konzeption“: Zum „Mischgebiet“: Konfliktfreie Nachbarschaft wäre in einem reinen Wohngebiet gegeben. Sollte es hier zu paralleler gewerblicher Nutzung kommen, entstünden gerade hierdurch Konflikte. Der Fensterbaubetrieb ist wie beschrieben durch Buschwerk und Hecken abgesetzt. Konflikte hierdurch sind uns nicht ersichtlich, zudem besteht auch Wohnbebauung auf der nördlich angrenzenden Fläche des Fensterbaubetriebs.

Die Angaben zu den Höhen der Gebäude sind uns nicht klar nachvollziehbar. Insbesondere der Satz zu den „Gebäudehöhen 0,5 bis 1 m über Straßenniveau“ bedarf näherer Erläuterung.

Welche Straße ist gemeint?

Mit freundl. Grüßen

