

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Neipperg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hinter der Schule“

Begründung mit Nachträgen

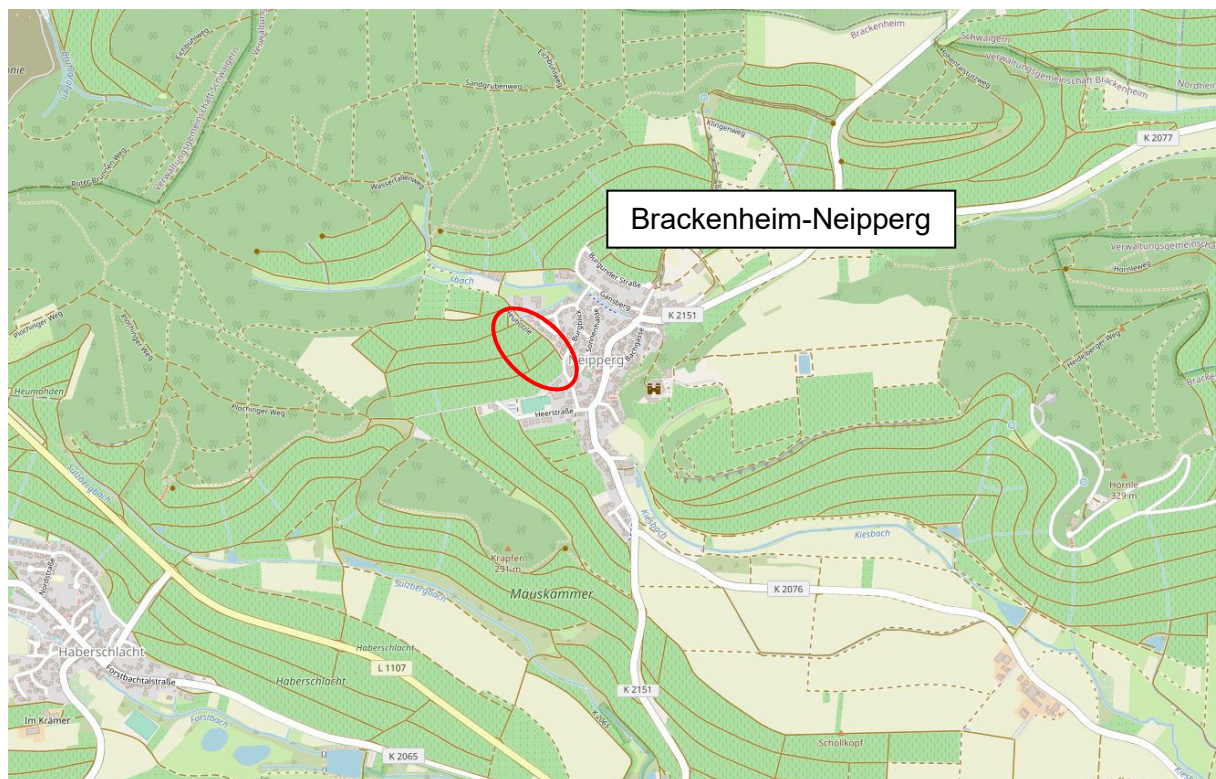
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Brackeneimer Stadtteils Neipperg. Im Norden, Osten und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinberge) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2182, 2183, 2184 (Wassergraben), 2236, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244 sowie teilweise die Flurstücke 184 (Friedenstraße), 192/1 (Feldweg), 2144 (Feldweg), 2167 (Feldweg), 2204 (Feldweg), 2235 (Feldweg) und 2237.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

In den vergangenen Jahren wurden in Neipperg bereits verschiedene Flächen auf ihre Eignung für eine Wohnbebauung überprüft, so z.B. in den Bereichen Schafäcker/Leimengrube und Tannenweg. Hierzu wurden Voruntersuchungen zu den Themen Natur- und Artenschutz sowie zur Erschließung erstellt, die ergeben haben, dass diese Flächen von erheblichen Restriktionen bzw. erhöhtem Erschließungsaufwand betroffen sind. Im Zuge der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen sind die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet an die Stadt herantreten, um ihre Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen stellen sich unter den oben genannten Gesichtspunkten als deutlich konfliktärmer dar. Das Baugebiet rundet die Siedlungsfläche von Neipperg sinnvoll ab und ist geeignet, einen westlichen Ortsrand auszuformen. Es liegt günstig zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule, sowie zur Ortsmitte.

Die Stadt Brackenheim sieht sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber. Gemäß der Zielsetzung im Stadtentwicklungskonzept sollen zur Bedarfsdeckung neben der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen auch Neubauflächen geschaffen werden, wobei auch die Stadtteile mit Möglichkeiten zur Eigenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes am westlichen Ortsrand von Neipperg soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Die Maßnahme zielt auf eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils und soll jungen Familien die Möglichkeit bieten, am Ort zu bleiben. Damit ist die Planung auch geeignet, die in Neipperg vorhandene Infrastruktur zu stützen, ablesbar an der unmittelbaren Lage bei der örtlichen Grundschule bzw. Kindergarten.

Die Stadt fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. So wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Verfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung abgeschlossen und umgesetzt. Die Nachverdichtungsmaßnahmen sind naturgemäß überwiegend in der Kernstadt oder in den größeren Stadtteilen Brackenhems verortet. Um eine parallele Weiterentwicklung auch der kleineren, ländlich geprägten Stadtteile zu ermöglichen, ist es aufgrund der geringeren Nachverdichtungspotenziale notwendig, hier in geringem Umfang auch Wohnbauflächen im Außenbereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuweisen. Da der Anstoß für die Baulandentwicklung durch die Eigentümer erfolgte, sind einzelbetriebliche Belange nicht erheblich betroffen, zudem ist der Flächenverlust insgesamt als gering einzustufen. Die verbleibenden Flächen sind so zugeschnitten, dass deren Bewirtschaftung nicht erschwert ist. Bei der Planung wird zudem darauf geachtet, dass die Anschlüsse an das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleiben und das im Plangebiet ausreichende Fahrbahnbreiten bereitgestellt werden.

1.2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich zum Weinbau genutzten Flächen. Nach der Digitalen Flurbilanz wird die Fläche als Vorrangflur Stufe 1 eingeordnet. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind im Ortsteil Neipperg nicht ersichtlich, bzw. wie oben ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Ausweisung der Wohnbauflächen folgt einem unmittelbar vorhandenen Bedarf nach Bauland im Gemeindegebiet der Stadt Brackenheim, der durch die Anfragen von Bauplatzinteressenten belegt ist. Zudem wurde die gegenständliche Baulandentwicklung durch die Eigentümer der Weinberge selbst angestoßen und ein Grunderwerb durch die Stadt ermöglicht, einzelbetriebliche Belange sind daher nur gering betroffen.

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange zu minimieren wird der Eingriff auf den geringstmöglichen Umfang reduziert und darauf geachtet, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen gut zu bewirtschaften sind. Durch den vorgesehenen Abstand zwischen der Wohnnutzung und der Weinbaunutzung können mögliche Konflikte minimiert werden, die Bewirtschaftung kann unbeschränkt weiter erfolgen. Die Entstehung von ungünstig geschnittenen Flächen wird vermieden und das landwirtschaftliche Wegenetz ist nicht nachteilig von der Planung betroffen. In der Planung werden im südlichen Bereich auch kompakte Bauformen angeboten, die dazu beitragen, den weiteren Flächenverbrauch durch andere Baugebiete zu reduzieren.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen zum Weinbau genutzten Flächen ist erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

1.2.2 Vorausgehendes Verfahren / Planungshistorie

Das Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ wurde am 24.03.2022 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet, Grundlage war § 13b BauGB. Die Möglichkeit eines Verfahrens zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – ohne förmliche Umweltprüfung und auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 19.12.2022 bis 20.01.2023, weitere Verfahrensschritte wurden nicht durchgeführt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13b BauGB gegen den Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Verfahren nach §13b BauGB dürfen daher laut BVerwG wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden, der beachtliche Verfahrensmangel habe die Gesamtnutzenwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Um für das Verfahren „Hinter der Schule“ Rechtsicherheit zu erwirken bzw. das geplante Baugebiet zu realisieren, wird der Bebauungsplan hiermit, beginnend mit dem

Aufstellungsbeschluss, in einem neuen Regelverfahren aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens wird hierzu auch eine Umweltprüfung/ein Umweltbericht erstellt.

1.3 Planerische Vorgaben

Auf Ebene der Regionalplanung liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken.

Die Belange der landschaftlichen Erholungseignung sind durch das Baugebiet nur gering betroffen, da das Baugebiet im Westen zum angrenzenden Freiraum durch Strauchgruppen eingegrünt wird und dadurch dessen Fernwirkung minimiert wird. Nachteilige Wirkungen auf die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen sind so weitestmöglich reduziert, zumal das Wegenetz erhalten bzw. ergänzt wird, und so der Naherholung weiterhin zur Verfügung steht.

Zur Betroffenheit des Vorranggebiets für die Landwirtschaft wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.1 der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan. Das Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg. Durch eine geringfügige Bebauung am Rand einer bestehenden Ortschaft werden die Erholungsvoraussetzungen des Vorbehaltsgebiets nicht eingeschränkt.

Die Stadt Brackenheim wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als „Unterzentrum“ in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ Heilbronn geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha als Ziel zugrunde gelegt. Aus der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Bauplatzeinteilung bzw. der zulässigen Bauweise ergeben sich 29 Bauplätze. Rechnerisch sind darauf 61 Wohneinheiten möglich, wobei für die Einfamilienhäuser ein Durchschnittswert von 1,5 WE / Gebäude und für Doppelhausteile ein Durchschnittswert von 1 WE / Gebäude angesetzt wird. Der für Geschosswohnungsbau vorgesehene Bereich wird mit der maximal zulässigen Wohnungszahl angesetzt. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 128 Einwohnern, dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 53 Einwohnern/ha. Die Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans wird damit in diesem Plangebiet eingehalten.

Bei der Betrachtung der Bruttowohndichte ist zu beachten, dass insbesondere das Abstandsgrün zwischen den bestehenden Weinbergen und der geplanten Wohnbebauung rund ein Viertel der Gesamtfläche des Plangebiets ausmacht.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebots erfolgt im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bei der ein vereinfachter Flächentausch mit der Baufläche „Geigersgrund“ im notwendigen Umfang (ca. 1,5 ha) erfolgt. Auf die in der FNP-Änderung enthaltenen Ausführungen zum anhaltend bestehenden Wohnbauflächenbedarf wird verwiesen. Auch in den dörflich geprägten Stadtteilen Brackenhems soll eine gewisse Eigenentwicklung stattfinden, um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist topografisch sehr unterschiedlich geprägt, es stellt sich insgesamt als Teil eines nach Osten auslaufenden Höhenrückens dar, der sich bis in die Siedlung Neipperg hineinzieht. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt bei etwa 282m üNN am westlichen Rand, der tiefste Punkt im Südosten an der Friedensstraße, bei etwa 258m üNN. Die südliche Hälfte des Plangebiets ist sehr stark nach Südosten geneigt, während die nördliche Hälfte gemäßigt in östliche und nördliche Richtung abfällt.

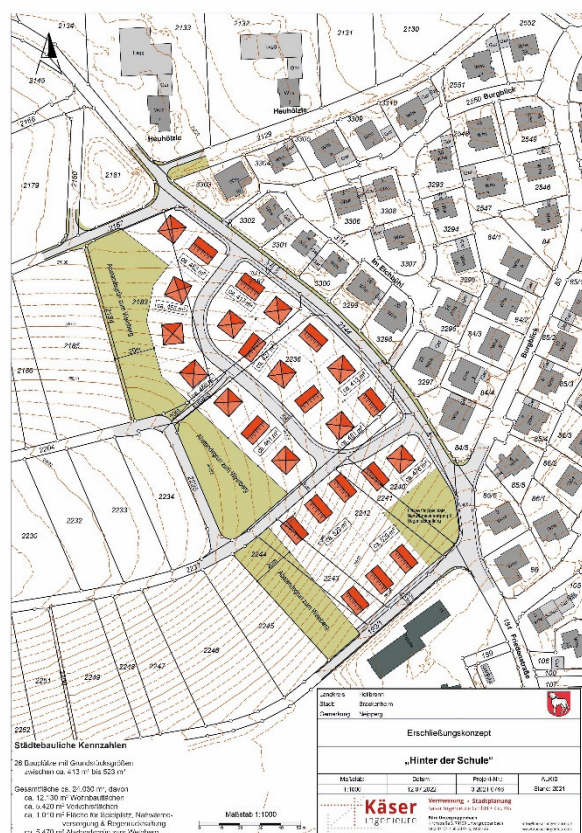
Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Weinbau genutzt, das vorhandene Wegenetz ist durchgängig befestigt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 -Konzeption der Erschließung und der Bebauung

Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Straßen „Burgblick“ und „Friedensstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Plangebiets bildet die auf der Trasse des heutigen Wirtschaftswegs Flst. Nr. 2144 geplante Erschließungsstraße die Hauptachse, von der aus die rückwärtigen Flächen durch einen 6,3 m breiten Straßenbügel erschlossen werden. Die Ausbaubreite der Hauptachse wird auf 6 m Fahrbahnbreite festgelegt, da sie auch nach der Erschließung des Baugebiets eine wichtige Funktion im landwirtschaftlichen Wegenetz innehat und der zu erwartende Begegnungsverkehr reibungslos funktionieren soll. Entlang der Hauptachsen sind einseitige Gehwege vorgesehen, da diesen Straßen innerhalb des Baugebiets eine übergeordnete Funktion zukommt, auf denen mit mehr Fahrverkehr und einer höheren Fußgängerfrequenz gerechnet werden muss. Der Bügel wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche konzipiert, da diese nur dem Anliegerverkehr dient. Die Erschließungsstruktur gewährleistet insgesamt einen hohen Komfort, auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, sowie für eine betriebstechnisch günstige Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.



Erschließungskonzept 2022 „Hinter der Schule“

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets berücksichtigt bestehende und in den Freiraum führende Verbindungen, wie z. B. zu den nördlich und westlich gelegenen Feldwegen. Die Gehwege sind so angeordnet, dass Fußgänger komfortabel und verkehrssicher in Richtung Ortslage und insbesondere zum Kindergarten bzw. zur Grundschule gelangen können.

Die Wohnstraßen, die im weiteren Verlauf als Feldwege in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen, werden im Plangebiet mit einer Breite von 6 m vorgesehen, um die Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten.

Am tiefsten Punkt des Plangebiets, im Bereich der Schule, ist eine öffentliche Fläche vorgesehen, die Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und einen Kleinkinderspielplatz aufnehmen soll. Die genaue Ausformung dieses Bereichs wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Bebauung

Primäres Ziel ist es, die Bebauung des heutigen Ortsrandes von Neipperg schlüssig fortzuführen, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Dementsprechend sind überwiegend 1,5-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser zur Nutzung als Einfamilienhaus vorgesehen. Gegenüber der Schule, am tiefsten Punkt des Baugebiets, sind zusätzlich kleine Mehrfamilienhäuser für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der hier gegebenen Topografie erfolgt die private Parkierung hier voraussichtlich in ebenerdig anfahrbaren Untergeschossen.

Nachbarschaft zur Weinbergnutzung / Maßnahmen zur Konfliktbewältigung bzw. zum Schutz vor Spritzmittelabdrift

Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft von Wohnnutzung und Rebflächen, da unmittelbar westlich des Plangebiets auf den Flst. 2185, 2234, 2245 Weinberge vorhanden sind. Insbesondere durch die bei der Bewirtschaftung der Rebflächen auftretende Spritzmittelabdrift kann es zu Konflikten zwischen den Nutzungen kommen. Das Landratsamt empfiehlt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einen Abstand von 20 m zu den Weinbergen durch Gebäude und Aufenthaltsflächen (Terrassen, Gärten), um Konflikte sicher zu vermeiden.

Die Konzeption des Bebauungsplans berücksichtigt diese Vorgabe und sieht vor, dass auf den verbleibenden Restflächen ein sog. „Abstandsgrün“ etabliert wird, das einen Mindestabstand von 20 m zu den Baugrundstücken gewährleistet. Diese Flächen verbleiben in städtischer Hand und können z.B. als extensiver Blühstreifen mit einzelnen Sträuchern angelegt werden.

1.5.2 Planungsrechtliche Konzeption

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des Erschließungskonzepts. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist überwiegend die Bebauung durch Einfamilienhäuser zulässig, dies können Einzel- oder Doppelhäuser sein. Die Absicherung dieses städtebaulichen Ziels erfolgt durch die Festlegung einer entsprechenden Wohnungszahl/Gebäude. Im Bereich der Schule sind darüber hinaus kleine Mehrfamilienhäuser mit max. 8 Wohnungen vorgesehen, diese Gebäude sind maximal dreigeschossig denkbar, wobei die Parkierung aufgrund der Topografie in einem Untergeschoss sinnvoll ist. Die bebaubaren Flächen werden so festgelegt, dass eine möglichst flexible Einteilung von Baugrundstücken möglich ist, d.h. überwiegend in Form von Baustreifen. An geeigneten Stellen werden zusätzlich Bauflächen für Garagen bzw. Carports angeordnet. Aufgrund der gegebenen Topografie ist der durch die Baugrenzen vorgegebene Abstand zwischen den Gebäuden ein wichtiges Planungsziel, um auch bei den tieferliegenden Baugrundstücken eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

Die Verkehrsflächen wurden hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung auf Grundlage des Erschließungskonzepts festgelegt, im Verlauf der fortschreitenden Planung jedoch optimiert. Oberste Priorität hat hier eine weiterhin gute Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr, da die Verkehrsflächen auch weiterhin Teil des landwirtschaftlichen Wegenetzes sein werden.

1.6 Infrastruktureinrichtungen / Ver- und Entsorgung

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bestehen in der näheren Umgebung keine, deshalb ist im südöstlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für einen Spielplatz vorgesehen.

Im Bereich dieser Fläche werden weitere Infrastruktureinrichtungen planerisch vorbereitet. Da es sich um den tiefsten Punkt des Plangebiets handelt, wird hier eine unterirdische Einrichtung zur Rückhaltung von Regenwasser angeordnet. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren, mit Fortschreiten der Erschließungsplanung.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei die Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der gegebenen Topographie zum einen nach Norden in das auf Flst.Nr. 2181 vorhandene Regenrückhaltebecken, und zum anderen in die neu zu schaffende unterirdische Einrichtung im südöstlichen Plangebiet erfolgt. Die vorgehaltenen Flächen bzw. das vorhandene Becken sind hierfür ausreichend bemessen, eine Prüfung erfolgte im Rahmen der entwässerungstechnischen Vorplanung. Für die vier topografisch anspruchsvollen Bauplätze entlang der Achse C / D wird auf der Südseite eine Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts zur Führung von Entwässerungsleitungen für Niederschlagswasser zugunsten der Stadt festgesetzt. Damit können auch diese Bauplätze im Trennsystem entwässert werden, da hier das Niederschlagswasser an der tieferliegenden Bauplatzseite nach Osten zur Friedenstraße bzw. zur Rückhalteeinrichtung abgeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser wird über ein neu zu verlegendes Kanalsystem an das in der Ortslage bestehende Mischsystem angeschlossen, u.a. in der Friedenstraße. Wo erforderlich werden im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet auch Bestandskanäle aufdimensioniert bzw. instandgesetzt.

Die Wasserversorgung wird so konzipiert, dass betrieblich günstige Ringschlüsse zu den Bestandsanlagen der Ortslage ausgebildet werden können.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Der Schutz des Plangebiets vor Starkregenereignissen ist durch die großzügige Festlegung von Grünflächen entlang der Westseite des Plangebiets gewährleistet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Bauflächen kann ergänzend eine Kombination aus Entwässerungsmulde und Wall vorgesehen werden, um den Schutz zu erhöhen. Die Grünflächen werden als extensiv bewirtschafteter Blühstreifen mit einzelnen Strauchgruppen gestaltet und tragen dazu bei, dass Konflikte zwischen Landwirtschaft und Bebauung vermieden werden.

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher auf den privaten Bauflächen vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets wird durch Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen erreicht, dass eine entsprechende Durchgrünung gewährleistet ist. Die Pflanzvorgaben dienen der Einbindung des Gebiets in die Umgebung, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und sie schaffen Lebensräume für Kleinlebewesen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sollen die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sein. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Um die Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet zu erhöhen ist vorgesehen, dass Retentionszisternen als verpflichtend festgesetzt werden.

1.8 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	240 Ar	100 %
davon:			
Bauflächen	ca.	121 Ar	51 %
Grünflächen, inkl. Abstandsgrün zum Weinberg	ca.	65 Ar	27 %
Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Feldwege	ca.	54 Ar	22 %

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde eine Relevanzprüfung und darauf aufbauend ein Fachbeitrag zum Artenschutz vorgelegt (vgl. Anlagen 1 + 2 der Begründung). Insbesondere für die Vogelart Heidelerche wurden Maßnahmen erarbeitet und dokumentiert (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 19.01.2024/09.05.2025/08.04.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht

angefertigt durch:

Roosplan

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 3: Maßnahmenkonzept zur Heidelerche

jeweils angefertigt durch:

Roosplan

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

LEGENDE

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Brackenheim
 Gemarkung: Neipperg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter der Schule“

Nachtrag zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.03.2024 – 26.04.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Gemeinde Nordheim vom 18.03.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ in Brackenheim-Neipperg. Die Gemeinde Nordheim hat zum Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
2. terranets bw GmbH vom 18.03.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.	Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Polizeipräsidium Heilbronn vom 18.03.2024	Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans Verfahren. Auf die Einhaltung der Stellflächen sollte geachtet werden.	Kenntnisnahme. Die Anzahl der in den örtlichen Bauvorschriften unter 2.5 festgesetzten Stellplätze ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.
4. Stadt Schwaigern vom 18.03.2024	Für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ in Brackenheim-Neipperg bedanken wir und recht herzlich. Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen, da wir hiervon nicht betroffen sind. Wir wünschen dem Bebauungsplanverfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
5. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 18.03.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.03.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger Öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
7. Staatliches Schulamt Heilbronn vom 19.03.2024	Das Staatliche Schulamt Heilbronn hat keine Einwände zum o. g. Bauvorhaben.	Kenntnisnahme.
8. Stadt Güglingen vom 19.03.2024	Mit Schreiben vom 18.03.2024 haben wir die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erhalten. Für die Beteiligung möchten wir uns bedanken. Zu Ihren Planungen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir wünschen dem weiteren Verfahren einen guten Verlauf!	Kenntnisnahme.
9. Eisenbahn-Bundesamt vom 20.03.2024	Ihr Schreiben ist am 18.03.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung <i>nicht berührt</i> . Insofern bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
10. MVV Netze GmbH vom 20.03.2024	Vielen Dank für das Anzeigen des o.g. Bebauungsplans. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
11. Gemeinde Cleebrohn vom 21.03.2024	Von dem Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“, Brackenheim-Neipperg sind Cleebronner Belange nicht tangiert.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
12. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 22.03.2024	Wir bedanken uns für die erneute Anhörung an dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Die AVG ist auch weiterhin von dem Vorhaben nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstige Anmerkungen.	Kenntnisnahme.
13. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 25.03.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
14. Amprion GmbH vom 25.03.2024	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme. Weitere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.
15. Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn vom 26.03.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Unsere Prüfung hat ergeben, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
16. Stadt Bönningheim vom 02.04.2024	Die Stadt Bönningheim macht keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren geltend. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu erwartenden steigenden Schülerzahlen die zusätzlichen Schüler im Rahmen der regionalen Schulentwicklung möglicherweise an anderen Standorten zu beschulen sind. Notwendige bauliche Erweiterungen für die weiterführenden Schulen sind am Standort Bönningheim nur durch eine entsprechende finanzielle Beteiligung/Umlage zu realisieren. Am Schulstandort Bönningheim liegt die Obergrenze bei einer vierzügigen Realschule und einem vierzügigen Gymnasium.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Aufgrund des in der ganzen Region herrschenden allgemeinen Wohnungsdrucks ist es notwendig, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Über die regionale Schulentwicklung wird/wurde separat verhandelt und entschieden, da dieses Thema nicht in diesem Bebauungsplanverfahren geklärt werden kann.
17. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 03.04.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-05707 vom 18.01.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme und Beachtung.

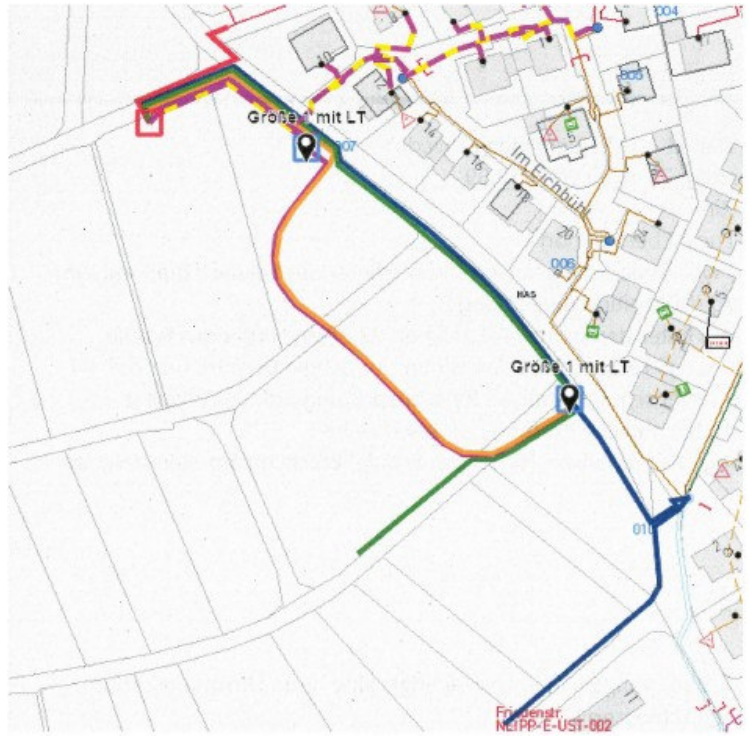
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG.) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
18. Evangelischer Oberkirchenrat vom 04.04.2024	<p>Wir haben Ihr Schreiben vom 18. März 2024 an die Ev. Kirchengemeinde Neipperg weitergeleitet.</p> <p>Da wir üblicherweise keine Kenntnis von ortskirchlichen Belangen haben, haben wir die Kirchengemeinde gebeten, ggfs. Anregungen und Ergänzungen in einer gesonderten Stellungnahme vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
19. IHK Heilbronn-Franken vom 15.04.2024	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 18. März 2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	Kenntnisnahme.
20. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 17.04.2024	<p>Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
21. Vodafone West GmbH vom 18.04.2024	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.03.2024.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme.
22. Tyczka Energy GmbH vom 18.04.2024	<p>Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren "Hinter der Schule". Gasleitungen unserer Firma im öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt. Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
23. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg vom 19.04.2024	<p>Vielen Dank für die Informationen zum Bebauungsplan „Hinter der Schule“. Gerne möchten wir dazu, gemeinsam mit dem Ortsverband, Stellung nehmen.</p> <p>Grundsätzlich bitten wir, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass „Grund und Boden keine beliebige Ware sind, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar.“</p> <p>Im aktuellen Vorhaben stehen wir der Planung positiv gegenüber. Die Notwendigkeit für die geplanten Flächen ist bekannt und die aktuelle Planung in Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort bislang gut. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten und künftigen Konflikten bestmöglich vorzubeugen, wird angeregt, bei der weiteren Planung die landwirtschaftlichen Vertreter vor Ort miteinzubeziehen.</p> <p>Insbesondere bei der Frage zum weiteren Vorgehen mit dem Abstandsgrün zu den Weinbergen, Abstandsfläche westlich. Hier wird angeregt, wenn eine Bepflanzung in Richtung Weinberge stattfinden soll, die Art des Bewuchses sowie den Abstand zu den Weinbergen mit den Bewirtschaftern im Vorfeld abzustimmen. Grund hierfür ist der Schutz der Weinberge in Bezug auf die Themen Vogelfraß und Kirschessigfliege. Daher wird auch grundsätzlich angeregt, für jedwede Bepflanzung nur Pflanzenarten zu verwenden, die keine Beeren tragen, damit die Kirschessigfliege nicht angezogen wird.</p> <p>Der Ortsverein des landwirtschaftlichen Ortsverbands steht hier gerne beratend zur Seite und bittet vor der Bepflanzung um Rücksprache.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die landwirtschaftlichen Vertreter wurden und werden weiterhin am Verfahren beteiligt und haben, wie alle Personen, die Möglichkeit, im Verfahren Stellungnahmen zur Planung abzugeben.</p> <p>Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wurde ein Bepflanzungskonzept erarbeitet. Dieses wurde textlich festgesetzt und kann im Umweltbericht detailliert nachvollzogen werden. Mögliche Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege sind hierbei ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme und, falls notwendig, Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>24. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 bzw. Mail vom 18. Januar 2023/PTI 21-Betrieb, Jürgen Harrer Az. 2023B_18 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese liegen in der Straße, die das Plangebiet nordwestlich begrenzt. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigegefügteten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p>
<p>25. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 24.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf die informelle Abstimmung mit der Stadt Brackenheim im Dezember 2021 sowie unserer Stellungnahme vom 17.01.2023 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Wie in den Unterlagen nun dargestellt wird, liegt das Plangebiet Großteils innerhalb eines nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Vorranggebieten ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind. In den Unterlagen muss somit eine Auseinandersetzung mit der Funktion Landwirtschaft erfolgen, diese hat in den nun vorliegenden Unterlagen stattgefunden. Es geht jedoch nicht hervor, ob die von uns geforderte Abstimmung mit der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bereits erfolgt ist. Dies sollte im weiteren Verfahren ergänzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die ausführliche Darstellung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in der Begründung wird verwiesen. Die Planung umfasst in diesem Sinne zahlreiche Punkte, durch welche die Betroffenheit minimiert wird. Die Landwirtschaftsbehörde wurde und wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aus den Unterlagen wird ersichtlich, dass der westliche Bereich des Plangebiets hin zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Einhaltung des notwendigen Abstands zur Wohnbebauung als Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt ist. Somit findet zumindest in einem Teilbereich des Vorranggebiets für Landwirtschaft keine Flächenversiegelung statt. Die verbleibenden Flächen sind nach den Unterlagen so zugeschnitten, dass deren Bewirtschaftung nicht erschwert ist und das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleibt. Da der Eingriff in das Vorranggebiet für Landwirtschaft ca. 1 ha beträgt, könnten wir eine Ausformung des Vorranggebiets akzeptieren.</p> <p>Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, ist nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans für die Stadt Brackenheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Wir begrüßen die Festsetzung der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet, da durch diese die Mindest-Bruttowohndichte überschritten wird.</p> <p>Im Text steht, dass 31 Bauplätze entstehen, in der Abbildung zum Erschließungskonzept sind nur 26 Gebäude und im Bebauungsplanentwurf sind 29 Grundstücke eingezeichnet. Die Unterlagen sollten hier korrigiert und die richtige Anzahl genannt werden.</p> <p>Weiterhin halten wir es für notwendig, den Wohnbauflächenbedarf nachzuweisen und in den Unterlagen zu begründen, warum im Flächennutzungsplan noch vorhandene Reserveflächen nicht zur Deckung des Bedarfs genutzt werden können. Laut unserer Daten sind im Flächennutzungsplan einige geplante und noch unbebaute Wohnbauflächen vorhanden.</p> <p>Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Wenn die Unterlagen im weiteren Verfahren um die oben genannten Punkte ergänzt werden, könnten wir die Planung als Ausformung mittragen.</p> <p>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.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Fehler wurde korrigiert. An der Rechnung ändert sich jedoch nichts, es sind nach wie vor maximal 61 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Im Parallelverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan geändert. Der Bedarfsnachweis wird dort durch einen vereinfachten Flächentausch geführt. Eine entsprechend große Tauschfläche wurde identifiziert und wird im Parallelverfahren in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>26. Netze BW vom 25.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Wir wollen im Zuge der Maßnahme, wie bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, eine neue Umspannstation stellen. Diese muss an das Mittelspannungsnetz angeschlossen werden. Zusätzlich sollen in allen Gehwegen/Straßen Niederspannungskabel verlegt werden, sowie zwei neue Kabelverteilerschränke gestellt werden.</p> <p>Wenn bereits bekannt ist, dass Mehrfamilienhäuser mit einem erhöhten Leistungsbedarf geplant sind, bitten wir um eine frühzeitige Anmeldung des Stromanschlusses der Bauherren. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets würden wir uns gerne an der Ausschreibung beteiligen.</p> <p>Weitere Anmerkungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Vielen Dank. Anbei eine Skizze der groben Planungen:</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei Einreichung von Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausschreibung zur Erschließung des Baugebiets.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
		

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>27. Landratsamt Heilbronn vom 25.04.2024</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Brackenheim hat das Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“, das ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB mit Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022 begonnen wurde, in der öffentlichen Sitzung am 29.02.2024 aufgehoben.</p> <p>Der Bebauungsplan wird erneut im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Nachfolgend wird zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB (Regelverfahren) Stellung genommen.</p> <p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Parallelverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan geändert. Der Bedarfsnachweis wird dort durch einen vereinfachten Flächentausch geführt. Eine entsprechend große Tauschfläche wurde identifiziert und wird im Parallelverfahren in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.</p>
	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Weitere Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fehlen und werden im weiteren Verfahren eingereicht, somit kann aus Sicht des Naturschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Ein Fachbeitrag zum Artenschutz liegt uns vor. Zu dem Fachbeitrag wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Reptilien</u></p> <p>Die Reptilien wurden an vier Begehungen während der Aktivitätszeit kartiert. Es konnte im Plangebiet und im direkten Umfeld keine Nachweise für Mauer- oder Zauneidechsen erbracht werden.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Bereits in der Relevanzprüfung wurde die Betroffenheit der Fledermäuse ausgeschlossen, da kein Quartierpotential im Plangebiet vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt den Unterlagen bei.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Vögel</u> Zur Erfassung der lokalen Avifauna erfolgte zwischen Ende April und Anfang Juni 2023 eine Revierkartierung mit fünf Begehungen.</p> <p><u>Wendehals</u> Laut der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.11.2023 (vgl. Seite 10) wurde im Rahmen des Monitorings seltener Brutvogelarten vom BUND Regionalverband Heilbronn Franken darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebiets 2018 und 2019 der Wendehals gehört wurde. Dieser Nachweis konnte bei den Kartierungen 2023 nicht erbracht werden.</p> <p><u>Goldammer</u> Die Goldammer wurde in den Gehölzflächen auf dem Flst.-Nr. 2181 mit einer Brut nachgewiesen. Goldammern gelten als störungsunempfindlich mit einer Fluchtdistanz von 15 m. Durch baubedingte Störungen und erhöhter menschlicher Aktivität wird das Gehölz auf Flst.-Nr. 2181 auf der dem Baugebiet zugewandten Seite nicht mehr als Brutplatz genutzt werden. Es kommt zu einer Verdrängung des Brutreviers, aber es ist wahrscheinlich, dass sich die Brut nach Norden verschiebt, das Gehölz aber weiterhin genutzt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Heidelerche</u></p> <p>Die Heidelerche zählt auf nationaler Ebene zu den streng geschützten Vogelarten. Sie ist mit einer Fluchtdistanz von ca. 20 m relativ störungsunempfindlich. Durch die geplante Wohnbebauung wird das Störungspotenzial durch menschliche Aktivität, deutlich erhöht.</p> <p>Laut der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.11.2023 (vgl. Seite 10) wurde die Heidelerche im Rahmen des Monitorings seltener Brutvogelarten vom BUND im Jahr 2014-2022 westlich des Plangebiets nachgewiesen (vgl. Abb. 7). Während der Kartierungen im Jahr 2023 konnte keine Brut der Heidelerche innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Auch beim Monitoring seltener Brutvogelarten vom BUND gab es keine Brutnachweise der Heidelerche. Brutnachweise gelangen ausschließlich westlich des Plangebiets.</p> <p>Es wurde jedoch im Jahr 2023 eine Heidelerche bei der Nahrungssuche im Plangebiet und eine Heidelerche im Überflug übers Plangebiet kartiert (vgl. Abb. 6).</p> <p>Die Ergebnisse der Kartierung der Heidelerche aus dem Jahr 2023 mit einer Karte der Revierpunkte außerhalb des Plangebiets sind nicht in den Unterlagen enthalten und es gibt somit keine Informationen darüber wie viele Brutreviere in welchem Abstand zum Plangebiet kartiert wurden. Wir bitten um die Daten nachzureichen, um den Umfang, der CEF Maßnahme nachvollziehen zu können. Es muss davon ausgegangen werden, dass die gesamten Weinberge im Plangebiet und westlich des Plangebiets als Lebensraum der Heidelerche dienen.</p> <p>Laut Gutachten kommt es aufgrund der Bebauung und einer erhöhten menschlichen Aktivität zu einer möglichen Revierverschiebung von einem Brutpaar der Heidelerche. Ein Revierverlust soll insbesondere durch das geplante Abstandsgrün von 20 m Breite ausgeschlossen werden. Zudem sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG ausschließen zu können, in unmittelbarer Nähe zum lokalen Vorkommen, aber außerhalb des Wirkungsbereichs des zukünftigen Wohngebiets halboffene Habitate zu entwickeln (Maßnahme A1). Der Gutachter schlägt mögliche Maßnahmen vor und empfiehlt einen Umfang der Maßnahme von ca. 2.000 m². Eine konkrete Planung der CEF Maßnahmen A1 liegt nicht noch nicht vor. Ob die vorgeschlagenen Maßnahmen ausreichend sind, kann erst nach Vorlage der Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahr 2023 nachvollzogen werden.</p>	<p>Während der Begehungen wurden keine Reviere der Heidelerche innerhalb des Wirkraums des Vorhabens festgestellt. Auch der einzelne Nachweis der Heidelerche deutlich westlich vom Plangebiet war nur ein Einzelnachweis außerhalb des Untersuchungsgebiets ohne Feststellung einer sicheren Brut (flugunfähige Jungvögel, Nestfunde, Altvögel mit Futter oder Nistmaterial). Es wurden entsprechend keine Reviere außerhalb des Plangebiets und des Untersuchungsgebiets festgestellt. Der Einzelnachweis lag auch weit außerhalb der planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanzen von 20 m für die Heidelerche. Die CEF-Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf den Nachweis eines Brutpaars durch den BUND in Nähe des Plangebiets.</p> <p>Derzeit wird noch nach geeigneten Flächen für den Ausgleich gesucht. Die Art und Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Brackenheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Es wird gebeten den Vertragsentwurf rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Brackheimer Stadtteils Neipperg. Im Norden, Osten und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinberge). Die Flächen grenzen östlich an Weinberge an.</p>	<p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird erstellt sobald die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen feststehen. Er wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt und unterschrieben vorliegen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Diese Flächen zeichnen sich durch eine gute Eignung als Standort für Kulturpflanzen aus. Bei einem Teil der überplanten Fläche handelt es sich um Rebanlagen. Rebflächen sind Dauerkulturen und lassen sich nur durch erheblich höhere Vorleistung an Arbeit und Kapital für Bodenbearbeitung und Pflanzgut sowie Gerüst- und Spalieranlagen herstellen. Dauerkulturen erfordern einen hohen Pflege- und Ernteaufwand. Entsprechend können durch die Bewirtschaftung von Rebflächen höhere Gewinne generiert werden, im Vergleich zu Ackerbaukulturen. Die Etablierung einer Neuanlage ist langwierig und eine Übertragung der Pflanzrechte nur schwer möglich. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, gegen die Überplanung von 2,4 ha.</p> <p>Die vorliegende Planung betrifft 3 Landwirte, die Weinbau betreiben, die durch den Flächenverlust betroffen sind.</p> <p><u>Hinweise und Anregungen</u></p> <p>Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p> <p>Vögel können im Weinbau erheblichen Schaden anrichten. Entweder durch den Beerenfraß direkt, aber auch durch Kotverunreinigungen und auch Fäulnis von angefressenen Beeren. Um die Vögel verletzungsfrei zu vertreiben, werden diese (u.a.) akustisch vergrämt. Ein wiederkehrender Knall soll die Vögel aufschrecken und vertreiben. Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ohne wirtschaftlichen Schaden durch Starenvögel hat sich diese Methode bewährt. Entsprechend ist die akustische Vergrämung i.S.d. § 906 BGB hinzunehmen.</p>	<p>Auf die ausführliche Darstellung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in der Begründung wird verwiesen. Die Planung umfasst in diesem Sinne zahlreiche Punkte, durch welche die Betroffenheit minimiert wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eigentümer sind auf die Stadt zugekommen und haben die Baulandentwicklung so überhaupt erst angestoßen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil enthalten (siehe Hinweis e).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Brackenheim/Neipperg ist nicht nur vom Weinbau geprägt, der Weinbau hat auch eine wirtschaftliche Bedeutung, deshalb regen wir an: bei der Pflanzungsempfehlung auf den Verzicht von Wirtspflanzen im Bebauungsplan explizit hinzuweisen bzw. auszuschließen, bis die Pflanzliste des LRA hinsichtlich der Kirschessigfliege angepasst wird. In einem Radius von ca. 150 m an die angrenzenden bewirtschafteten Weinberge sollte die Anpflanzung der Wirtspflanze ausgeschlossen bleiben. Da auf den angrenzten Flächen Weinbau betrieben wird, kann so eine Reduktion von Pflanzenschutzmaßnahmen realisiert werden. Auch die Reduktion von Pflanzenschutzmittel ist ein Landesziel und kann mit einer einfachen vorbeugenden Maßnahme umgesetzt werden. Ein Engagement der einzelnen Kommunen zur Umsetzung und unterstützt der ortsansässigen Landwirte ist durchaus wünschenswert.</p> <p>Zu den Wirtspflanzen zählen alle beerenartigen bzw. weichschaligen Früchte: Kirsche, Erdbeere, Brombeere, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere, Heidelbeere, Holunder, Pflaume, Pfirsich, Nektarine, Aprikose, Feige, Kiwi, Weintraube, Traubenkirsche, Lorbeerkirsche, Hartriegel, etc. Bevorzugt werden dunkle Beeren. Auch in den Früchten des Efeus und Mistelbeeren können sich die Tiere vermehren.</p> <p>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.</p> <p>Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von, mindestens 20 m zwischen dem Rand der jeweiligen Rebfläche und den geplanten Wohnnutzung eingehalten werden. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Rebanlage und den Wohnhäusern. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss.</p> <p>Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03).</p>	<p>Eine Pflanzliste ist im Umweltbericht enthalten. Diese ist auch verbindlich einzuhalten. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Liste keine Wirtspflanzen der Kirschessigfliege enthält.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist im zeichnerischen Teil berücksichtigt und entsprechend in den Unterlagen beschrieben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Aufgrund der zunehmenden Größe der landwirtschaftlichen Maschinen sind größere Abstände von min 2 m von Vorteil. Deshalb regen wir an die Abstände in Form von Blühstreifen und somit zugunsten von Ökopunkten zu realisieren.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.</p> <p>Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.</p> <p>Als Alternative zum regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von bebauten Flächen • Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen • Verbesserung bestehender FFH-Gebiete • Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie <p>Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsarbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung beim Anlegen des Abstandsgrün zu den Weinbergen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die landwirtschaftlichen Wegeverbindungen wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Möglichkeit der Bodenverbesserung durch Aufbringen des Oberbodens auf anderen Flächen wird geprüft.</p> <p>Derzeit erfolgt noch die Flächensuche nach geeigneten Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wird nach Möglichkeit darauf geachtet, weitere landwirtschaftlichen Flächen zu schonen.</p> <p>Wird nach Möglichkeit beachtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz <u>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</u> Das Plangebiet wird durch kein Gewässer berührt.</p> <p><u>Starkregen</u> Starkregen ist in der Planungsvorgabe berücksichtigt.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.</p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. • Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Entsprechende Hinweise und Festsetzungen sind bereits Teil der Unterlagen bzw. wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten. • Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. • Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabenträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgebiet Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen. • Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. • Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt rechtzeitig vorher mitzuteilen. • Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde. <p>Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abwasser</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: Im vorgelegten Bebauungsplan „Hinter der Schule“ in Brackenheim fehlt eine Beschreibung des geplanten Entwässerungssystems.</p> <p>Es wird auf Folgendes hingewiesen: Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, sollten bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage durch folgende Unterlagen betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagwassers • Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagwasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer • Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Neiperg. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Entlang der Flst.-Nr. 2237, 2235 und 2167 ist kein Gehweg geplant. Sollte das Gebiet in Zukunft erweitert werden, dann empfehlen wir dringen die Anlage eines einseitigen Gehwegs, da es dann zu mehr Verkehr kommen wird.</p> <p>Die Sichtfelder sind an allen Einmündungen und Kreuzungen stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Entwässerung ist durchgeplant. Alle notwendigen Punkte wurden dabei berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Erweiterung des Gebiets nach Westen, Richtung der Weinberglagen, ist auch langfristig nicht beabsichtigt.</p> <p>Die Erschließung ist fachgerecht durchgeplant. Dazu gehört auch die Prüfung der Sichtfelder.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Burgblick und Friedenstraße.</p> <p>Wir empfehlen eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.</p> <p>ÖPNV</p> <p>Wir bitten bei Neubauten zwei Fahrradstellplätze je Wohneinheit zu planen, die diebstahlgeschützt und leicht zugänglich sind (siehe Anlage).</p> <p>Bautechnik</p> <p>Zu Pkt. 1.4 Stellung der baulichen Anlagen: Im zeichnerischen Teil fehlen die Richtungspfeile in den Bauplätzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften ausreichend.</p> <p>Dies betrifft die späteren Bauanträge. Die Zahl der Fahrradstellplätze wird von der Unteren Baurechtsbehörde geprüft, sie richtet sich nach dem zu erwartenden Bedarf (vgl. LBO).</p> <p>Auf die Festsetzung der Gebäudehaupttrichtung wird verzichtet, da die Nutzung der Solarenergie nicht eingeschränkt werden soll. Die Festsetzung 1.4 im Textteil wurde daher entfernt.</p>
<p>28. Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg vom 26.04.2024</p>	<p>Zum Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ in Brackenheim-Neipperg hat sich die höhere Forstbehörde bereits mit E-Mail vom 22.12.2022 geäußert.</p> <p>Die im Rahmen der Neubearbeitung nun zur Verfügung gestellten Unterlagen beziehen sich auf denselben Geltungsbereich. Sie erfordern keine Anpassung unserer seinerzeitigen forstfachlichen Beurteilung. Danach liegt im Plangebiet kein Wald im Sinne von § 2 Abs. 1-3 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z.B. Waldabstand < 30 m) ist ebenfalls weiterhin nicht erkennbar. Dementsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin <u>forstrechtliche/fachliche Belange</u> von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren <u>nicht berührt</u>.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allerdings werden in der nun vorgelegten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ auch Ausgleichsmaßnahmen mit Waldbezug (Kapitel 5.2 -Maßnahme A1) vorgeschlagen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Entwicklung halboffener Habitats. Dies könne durch die Brachlegung von Weinbergen – was unsererseits begrüßt wird – aber auch durch Aufflichtung und Entbuschung von dichten, wenig strukturierten Waldbeständen sowie Aufbau und Pflege von gestuften Waldrändern erfolgen. Die erforderliche Maßnahmenfläche habe eine Größe von ca. 2.000 m². Aus forstfachlicher Sicht bestehen hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass deren Planung und Vollzug nur im Einklang mit den forstrechtlichen Bestimmungen erfolgen darf. Um dies sicherzustellen, ist eine vorherige Abstimmung mit der unteren Forstbehörde gemäß § 8 LWaldG zwingend erforderlich. Zudem sind private Rechte Dritter zu beachten. Eine rein forstrechtliche Genehmigung/Zustimmung schließt nicht die Erlaubnis zur Benutzung fremder Grundstücke mit ein. Insofern sind im Vorfeld von den ggf. betroffenen Waldeigentümern entsprechende Zustimmungen einzuholen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen bzw. Konkretisierungen von Ausgleichsmaßnahmen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>	<p>Geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch in Planung. Sollte die Möglichkeit der Umsetzung auf forstwirtschaftlichen Flächen bestehen, wird dies in enger Absprache mit der Forstbehörde erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>29. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 26.04.2024</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in einem Umfang von 2,4 ha geschaffen werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung, sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (im Folgenden Regionalplan). Danach sollen die Vorranggebiete für Landwirtschaft in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind. Im weiteren Verfahren sollte nochmals vertieft dargelegt werden, inwieweit und auch in welchem flächenmäßigem Umfang Auswirkungen auf das Vorranggebiet für die Landwirtschaft mit der Planung verbunden sind. Dabei kann, insbesondere unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Vorranggebiets je nach Umfang der Inanspruchnahme des Vorranggebiets noch eine abschließende Ausformung angenommen werden, so dass die Planung im Ergebnis noch mitgetragen werden kann. Hierzu bitten wir im weiteren Verfahren um ergänzende Ausführungen.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan. Danach sollen in den Vorbehaltsgebieten für Erholung die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsam Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, sowie die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten, so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde und wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Aufgrund der nur randlichen Überschneidung der Planung mit dem Vorranggebiet und aufgrund der direkten Mitwirkung der betroffenen Landwirte trägt er die Planung als Ausformung mit.</p> <p>Das Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg. Durch eine geringfügige Bebauung am Rand einer bestehenden Ortschaft werden die Erholungsvoraussetzungen des Vorbehaltsgebiets nicht eingeschränkt. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. Bei Flächenneuausweisungen von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise erfolgen.</p> <p>Unmittelbare Anwendung finden die Hinweise zwar nur im Rahmen der Prüfung genehmigungspflichtiger Bauleitpläne durch die Genehmigungsbehörde. Dennoch empfehlen wir, die Hinweise in anderen Bauleitplanverfahren entsprechend anzuwenden und die Hinweise in diesen Fällen vornehmlich als Prüfungshilfe oder -anleitung zu verstehen. Bei einem solchen Vorgehen ist sichergestellt, dass keine wesentlichen Punkte außer Betracht bleiben, die bei der Bedarfsbegründung eine Rolle spielen.</p> <p>Daher ist auch der Bedarf an Neuausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, darzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen. Wünschenswert wären beispielsweise Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und zu kommunalen und privaten Flächenreserven bzw. den ergriffenen Mobilisierungsstrategien.</p> <p>Weiter verweisen wir auf PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan. Hiernach sind zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau in Brackenheim als sonstige Gemeinde in der Randzone des Verdichtungsraums 50 Einwohner je Hektar als Mindest-Bruttowohndichte festgelegt. Die bisher vorgelegte Rechnung ist noch nicht ganz nachvollziehbar. So wird in der Begründung von 31 Bauplätzen gesprochen, aus dem Erschließungskonzept ergeben sich hingegen 26 Bauplätze. Im weiteren Verfahren sollte dies angepasst werden.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.6 im Hinblick auf die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden eine dichtere Bebauung zu prüfen.</p>	<p>Im Parallelverfahren wird derzeit der Flächennutzungsplan geändert. Der Bedarfsnachweis wird dort durch einen vereinfachten Flächentausch geführt. Eine entsprechend große Tauschfläche wurde identifiziert und wird im Parallelverfahren in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.</p> <p>Der Fehler wurde korrigiert. Der Bebauungsplan weist 29 Bauplätze aus. An der Rechnung ändert sich jedoch nichts, es sind nach wie vor maximal 61 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Topographie und aufgrund der Lage Neippergs inmitten des Heuchelbergs wird darauf verzichtet. Die erforderliche Dichte wird auch so erreicht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend - und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und steht kurz vor dem Feststellungsbeschluss.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage nicht von Flusshochwasser und auch nicht von Fließwegen bei Starkregenereignissen betroffen, insofern ergeben sich auch für Ober- und Unterlieger keine Veränderung durch die Planung.</p>
30. Wasserverband Zaber vom 26.04.2024	Belange des Wasserverbandes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Brackenheim
 Gemarkung: Neipperg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter der Schule“

Nachtrag 2 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 30.06.2025 – 01.08.2025:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG vom 23.06.2025	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
02. terranets bw GmbH vom 24.06.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de	Kenntnisnahme.
03. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.06.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
04. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 24.06.2025	Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
05. Gemeinde Cleebrohn vom 24.06.2025	Durch den obigen BPlan sind Cleebronner Belange nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
06. Eisenbahn Bundesamt vom 25.06.2025	<p>Ihr Schreiben ist am 23.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
07. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 25.06.2025	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
08. MVV Netze GmbH vom 25.06.2025	<p>Vielen Dank für das Anzeigen Ihrer Baumaßnahme.</p> <p>Im Geltungsbereich kommen keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG zu liegen.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
09. Staatliches Schulamt Heilbronn vom 25.06.2025	Das Staatliche Schulamt Heilbronn hat keine Einwände zum o. g. Bauvorhaben.	Kenntnisnahme.
10. Amprion GmbH vom 26.06.2025	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist erfolgt, siehe z.B. Nr. 25 (Netze BW)</p>
11. Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 26.06.2025	Wir bedanken uns für die Anhörung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren. Die AVG ist von dem Vorhaben weiterhin nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstige Anmerkungen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
12. Stadt Schwaigern vom 30.06.2025	<p>Für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ bedanken wir uns recht herzlich.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen, da wir hiervon nicht betroffen sind.</p> <p>Wir wünschen dem Bebauungsplanverfahren einen guten Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
13. Tyczka Energy GmbH vom 02.07.2025	<p>Für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p>Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben „Hinter der Schule“ in 74336 Brackenheim OT Neipperg.</p> <p>Gasleitungen unserer Firma im öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt.</p> <p>Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
14. Polizeipräsidium Heilbronn vom 03.07.2025	Von hier aus bestehen keine Bedenken/Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.
15. Wasserverband Zaber vom 04.07.2025	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
16. Gemeinde Nordheim vom 10.07.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ in Brackenheim-Neipperg.</p> <p>Die Gemeinde Nordheim hat zum Bebauungsplanentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
17. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 14.07.2025	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 23.06.2025 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihre o.g. Nachricht und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>18. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 17.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf die informelle Abstimmung mit der Stadt Brackenheim im Dezember 2021 sowie unserer Stellungnahmen vom 17.01.2023 und vom 24.04.2024 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft.</p> <p>Aufgrund der Festsetzung der Grünfläche im Westen und der geringen Flächenüberschneidung mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft tragen wir diese weiterhin als Ausformung mit und erheben keine Bedenken.</p> <p>Wir begrüßen, dass der Flächennutzungsplan aktuell geändert wird und im Rahmen dieses Verfahrens ein Flächentausch vorgenommen wird. Somit tragen wir auch bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs keine Bedenken vor. Die Aussagen bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs und des Flächentauschs könnten in den Unterlagen noch weiter ausgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. In Kapitel 1.3 der Begründung (Planerische Vorgaben) werden die Ausführungen zum Parallelverfahren aktualisiert bzw. ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>19. Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 17.07.2025</p>	<p>Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o.g. Verfahren erhebt.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>20. Vodafone West GmbH vom 21.07.2025</p> <p>Ergänzung vom 03.09.2025</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.06.2025.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.</p> <p>Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Hinter der Schule“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.</p> <p>Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>21. Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung Baden- Württemberg vom 22.07.2025</p>	<p>Zum Bebauungsplanverfahren „Hinter der Schule“ in Brackenheim-Neipperg hat sich die höhere Forstbehörde bereits mit E-Mail vom 22.12.2022 sowie 26.04.2024 geäußert.</p> <p>Die im Rahmen der aktuellen Anhörung zur Verfügung gestellten Unterlagen beziehen sich auf denselben Geltungsbereich. Sie erfordern daher keine Anpassung unserer vorangegangenen forstfachlichen Beurteilungen.</p> <p>Danach liegt im Plangebiet kein Wald im Sinne von § 2 Abs. 1-3 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z.B. Waldabstand < 30 m) ist ebenfalls nicht erkennbar. Dementsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p> <p>Auch werden in der vorgelegten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ nach wie vor Ausgleichsmaßnahmen mit Waldbezug (Kapitel 5.2 – Maßnahme A1) vorgeschlagen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die Entwicklung halboffener Habitats. Dies könne durch die Brachlegung von Weinbergen – was unsererseits begrüßt wird – aber auch durch Auflichtung und Entbuschung von dichten, wenig strukturierten Waldbeständen sowie Aufbau und Pflege von gestuften Waldrändern erfolgen. Die erforderliche Maßnahmenfläche habe eine Größe von ca. 2.000 m².</p> <p>Aus forstfachlicher Sicht bestehen hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird weiterhin aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass deren Planung und Vollzug nur im Einklang mit den forstrechtlichen Bestimmungen erfolgen darf. Um dies sicherzustellen, ist eine vorherige Abstimmung mit der unteren Forstbehörde gemäß § 8 LWaldG zwingend erforderlich. Zudem sind private Rechte Dritter zu beachten. Eine rein forstrechtliche Genehmigung/Zustimmung schließt nicht die Erlaubnis zur Benutzung fremder Grundstücke mit ein. Insofern sind im Vorfeld von den ggf. betroffenen Waldeigentümern entsprechende Zustimmungen einzuholen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen bzw. Konkretisierungen von Ausgleichsmaßnahmen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist erfolgt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>22. Gemeinde Kirchheim am Neckar vom 23.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht an unsere Gemeinde als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Gremium hat am Montag, den 21.07.2025 über Ihr Vorhaben gesprochen und erhebt keine Einwände oder Stellungnahme für Ihr Vorhaben, da Ihr Vorhaben die Belange der Gemeinde Kirchheim am Neckar nicht tangieren.</p> <p>Das Gremium möchte lediglich den Hinweis geben, dass durch die zusätzliche Wohnbebauung mehr Verkehr entsteht, der sich auch auf die Gemeinde Kirchheim niederschlagen kann.</p> <p>Die Gemeinde Kirchheim am Neckar wünscht sich daher weiterhin die Unterstützung der Stadt Brackenheim bezüglich der Umgehungsstraße.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die absehbare Verkehrszunahme ist aufgrund des Planungsumfangs gering und dürfte in der allgemeinen Entwicklung der Verkehre untergehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>23. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 24.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabebereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende Fließerde" und "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1.3. Bodenkunde</p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und ggf. Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Ein geotechnischer Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten, vgl. Hinweis f.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>24. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg vom 28.07.2025</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf "Hinter der Schule" in Brackenheim-Neipperg nachfolgend Stellung.</p> <p>1. Flächenverbrauch / Flurbilanz</p> <p>Nach der am 1. April 2022 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums Ländlicher Raum zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz der landwirtschaftlichen Flächen (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>-- Flächen der Vorrangflur beinhalten besonders landbauwürdige Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar sind. Sie sind daher zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.</p> <p>-- Flächen der Vorbehaltsflur I beinhalten landbauwürdige Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt wohl an eine bestehende Bebauung an, greift aber aufgrund seiner massiven / ausufernden, westlichen Ausdehnung in die Rebflur ein, so dass hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur dauerhaft in Anspruch genommen werden. Diese liegen laut digitaler Flurbilanz hauptsächlich innerhalb der Vorrangflur, hier Weinbergflur (rebflurbereinigte Reblage).</p> <p>Aufgrund der unattraktiven finanziellen Problematik in der württembergischen Weinwirtschaft (Weinbaukrise), ist aber der Verlust dieser relativ kleinen Weinbaufläche in Neipperg verkraftbar.</p> <p>Trotzdem sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) auch hier erfüllt sein bzw. erkennbar sein, insbesondere die Flächen für Einzelhäuser sind zu groß bemessen (geplant 25 Einzelhäuser / Doppelhäuser?). Die üppigen Bauplatzgrößen für Einzelhäuser sind sichtbar zu verkleinern – Ziel Erhöhung der Anzahl von Bauplätzen für Einzel- oder Reihenhäuser, um eine verdichtete Bebauung zu erzielen, dadurch der Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.</p> <p>2. Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Laut Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind 45 378 Ökopunkte mittels externer Maßnahmen auszugleichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist aus Sicht der Stadt bereits gegeben, da in Teilen des Plangebiets neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser vorgesehen sind. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Einzelhaus bis zu 2 Wohneinheiten zulässig sind. Südlich, im Bereich der Schule, sind auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohnungen möglich.</p> <p>Mit diesem Mix aus verschiedenen Wohnformen kann eine für Neipperg angemessene Verdichtung erreicht werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die bequemste bzw. einfachste Möglichkeit ist der Kauf von Ökopunkten aus externen Maßnahmen über die Flächenagentur Baden-Württemberg, so bereits praktiziert in jüngster Zeit bei zwei Bebauungsplanverfahren, so Am Schulzentrum III in Brackenheim und Meimsheimer Straße – südliche Erweiterung in Dürrenzimmern.</p> <p>Es kann nicht sein, dass Ökopunkte im großen Umfang zugekauft werden, obwohl auf der Gesamtgemarkung Brackenheim durch dringend notwendige ökologische (ökokontorelevante) Maßnahmen diese selbst generiert bzw. ausgeglichen werden können, insbesondere hierdurch eine Verbesserung / Aufwertung der Lebensräume unserer heimischen Flora und Fauna – sprich vor der Haustür eine Verbesserung der Biodiversität – erzielt wird.</p> <p>Daher erwarten bzw. fordern wir, dass im Rahmen der derzeit laufenden Biotopverbundplanung zügig empfohlene Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Ausgleich des Defizits umgesetzt werden.</p> <p>3. Artenschutzmaßnahmen Heidelerche</p> <p>Aufgrund potentieller Revierverschiebung der Heidelerche sind in unmittelbarer Nähe zum lokalen Vorkommen, aber außerhalb des Wirkungsbereichs des zukünftigen Wohngebietes halboffene Habitate zu entwickeln. Mögliche Maßnahmen sind die Brachlegung von Weinbergen (eine leichte Verbuschung ist erwünscht), Auflichtung und Entbuschung von dichten, wenig strukturierten Waldbeständen, Aufbau und Pflege von gestuften Waldrändern, Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung in Kombination mit randlichen Schwarzbrachstreifen am Waldrand. Alle Maßnahmen wirken einzeln und können kombiniert werden (Siehe Umweltbericht S. 18, Pkt. 2.1.1.2.2).</p> <p>Diese vorgeschlagenen Maßnahmen müssen schon im Vorfeld der Baugebieterschließung umgesetzt werden, um den Revierverschleiss frühzeitig zu kompensieren, d.h. vor Verlust einen neuen attraktiven Lebensraum für die streng geschützte Heidelerche zu schaffen.</p> <p>Wer führt diese Biotopgestaltungsmaßnahmen durch einschließlich der Pflege zur Verhinderung von vollständiger Verbuschung von Brachflächen und dem Erhalt von strukturreichen Waldrändern? Findet ein Monitoring statt?</p>	<p>Der Ausgleich erfolgt vollständig über die Aufwertung eines brachliegenden Weinbergs auf der Gemarkung Brackenheim. Die Maßnahmenfläche wurde im Rahmen der Biotopverbundplanung mit dem LEV und der UNB besichtigt und die Maßnahme besprochen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Für die potenzielle Revierverschiebung wird die Pflege des oben genannten Weinbergs auf die Bedürfnisse der Heidelerche angepasst. Dabei werden 2.000 m² der Fläche dauerhaft als CEF-Maßnahme für die Heidelerche gesichert. Die Rodung der Reben erfolgte bereits 2025, die Pflege wird entsprechend des entwickelten Maßnahmenkonzepts durchgeführt. Ein Monitoring sichert die ökologische Funktionalität der Fläche.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>4. Abstandsgrünfläche (Pufferzone)</p> <p>Wir begrüßen die Anlage der Abstandsgrünfläche zu den Weinbergen, äußern aber gewisse Bedenken wegen einer artgerechten, dauerhaften Pflege.</p> <p>Für die Abstandsgrünfläche ist eine Mischung aus blütenreichen, mesophilen Säumen und Gebüschgruppen vorgesehen (artenreiches Grünland mit vielen Blühpflanzen), also eine Bienenweide für Insektenarten, welche sich nur von Nektar- und Pollen ernähren.</p> <p>Bodennistende (erdnistende) Wildbienenarten (75 % aller Wildbienenarten) benötigen bewuchsfreie Bodenstrukturen, um ihre Brutgelege im Boden anzulegen zu können, d. h. gewisse kleinere Bodenbereiche müssen dauerhaft bewuchsfrei / offengehalten werden.</p> <p>Zur Ansiedlung von Reptilien, Zaun- oder Mauereidechsen, sollten dringend kleine Steinriegel (Steinhäufen) und Totholzhäufen angelegt und dauerhaft bewuchsfrei - nicht durch üppigen Bewuchs beschattet - gehalten werden.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Wenn der Bebauungsplan weiterverfolgt wird, erwarten wir eine Verkleinerung der üppig bemessenen Bauplätze um eine verdichtete Bebauung zu erreichen sowie der Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB).</p> <p>Zum Ausgleich des Defizits von 45378 Ökopunkten müssen externe Maßnahmen zur Wiederbelebung der Feldflur bevorzugt umgesetzt werden, so Biotopvernetzungsmaßnahmen durch Anlage von Feldgehölzen, mehrjährige Ackerrandstreifen oder extensiv bewirtschaftete Brachflächen, Ruderalflächen und Trittsteinen in der Landschaft (siehe aktuelle Biotopverbundplanung).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Pflege ist durch die Übernahme in die städtische Verantwortung gesichert.</p> <p>Dies ist aus Sicht der Stadt gegeben, siehe obige Ausführungen. Die entstehende Dichte ist für den ländlich geprägten Stadtteil Neipperg angemessen.</p> <p>Dies ist vorgesehen.</p>
<p>25. Netze BW GmbH vom 28.07.2025</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 25.07.2024, siehe Punkt D: Hinter der Schule für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung), hat weiterhin Ihre Gültigkeit.</p> <p>Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>26. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Südwest vom 29.07.2025</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben bzw. Mail vom 23. April 2024/PTI 21-Betrieb, Uwe Herold, Az. 2023B_18 haben wir zur o.a. Planung bereits Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>In Punkt 2 örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt fallen Telekommunikationslinien nicht unter die Niederspannungsleitungen, die Anregung ist insofern gegenstandslos.</p> <p>An der Gestaltungsvorschrift wird festgehalten, auch im Blick auf mögliche andere Betreiber von Niederspannungsfreileitungen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung der Erschließungsanlagen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>27. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 30.07.2025</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der o.g. Bebauungsplanverfahren soll die Ausweisung eines 2,4 ha großen Wohnbaugebietes geschaffen werden.</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz (PS) 3.2.3.3 Abs. 2 (Z) des Regionalplans Heilbronn Franken 2020 (RegP HnF 2020). Danach sollen „[d]ie Vorranggebiete für Landwirtschaft [...] in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.“</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 26.05.2024 kann die Ausweisung als Wohnbaufläche aufgrund der geringen Versiegelung noch als abschließende Ausformung mitgetragen werden.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (G) RegP HnF 2020. In Vorbehaltsgebieten für Erholung „[...] sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Weiter sind nach PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) RegP HnF 2020 zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beim Wohnungsbau in Brackenheim als sonstige Gemeinde in der Randzone des Verdichtungsraums 50 Einwohner je Hektar als Mindest-Bruttowohndichte festgelegt.</p> <p>Die dargestellte Berechnung ist nicht plausibel, da die Planunterlagen keine konkreten Festsetzungen über die Art der Wohnbebauung und die sich daraus ergebende Bruttowohndichte enthalten. Insbesondere fehlen nachvollziehbare Angaben darüber, wie viele Mehrfamilienhäuser im Plangebiet konkret geplant sind. Daher ist eine abschließende Beurteilung der Bruttowohndichte nicht möglich.</p> <p>Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung daher den Zielen der Raumordnung entspricht, sind hierzu nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus wird in der Begründung hinsichtlich des Bedarfsnachweises auf das Flächennutzungsplanverfahren „6. Änderung der 2. Fortschreibung“ der VVG Brackenheim-Cleebronn verwiesen. Dieses Verfahren liegt dem Regierungspräsidium bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sollen 1,8 ha der rechtswirksam dargestellten Wohnbaufläche „Geigersgrund“ am nordöstlichen Ortsrand von Brackenheim herausgenommen und der Landwirtschaft zugewiesen werden. Die in etwa 1,5 ha große Fläche „Hinter der Schule“ am westlichen Ortsrand von Neipperg soll im Gegenzug als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Da die Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht abgeschlossen ist, empfehlen wir darüber hinaus mit Verweis auf die Plausibilitätshinweise die dortigen Ausführungen zum Bedarfsnachweis mit in die vorliegende Begründung zu übernehmen, um sie zum Gegenstand dieses Verfahrens zu machen. Denn der vorliegende Bebauungsplan ist nach jetzigem Verfahrensstand als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.</p> <p>Der wirksame Flächentausch stellt eine notwendige Voraussetzung dar, damit die Bedarfsberechnung im vorliegenden Fall entfallen kann. Erst wenn ein wirksamer Flächentausch vorliegt, kann die Bedarfsberechnung als entbehrlich angesehen werden.</p> <p>Zum jetzigen Planungsstand werden weiterhin raumordnerische Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die ausführliche Herleitung der Bruttowohndichte in der Begründung wird verwiesen (Kapitel 1.3). Aus der Planzeichnung kann entnommen werden, dass drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgehen sind. In diesem Zusammenhang wird auf den Angebotscharakter des Bebauungsplans verwiesen, wo für die Ermittlung der möglichen Wohndichte immer bestimmte Annahmen zugrunde gelegt werden müssen.</p> <p>Die Ausführungen sind aus Sicht der Stadt Brackenheim ausreichend, da die getroffenen Annahmen nachvollziehbar in der Begründung dargestellt sind. Die zu erwartende Bruttowohndichte beträgt ca. 53 EW/ha, wodurch die raumordnerischen Ziele erfüllt sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich abgeschlossen, in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn wurde der Flächennutzungsplan dort zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Dies ist nicht erforderlich, da die Wirksamkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans gegeben ist, siehe vorstehende Ausführungen. Die vorliegende Planung entspricht dann vollständig dem Entwicklungsgebot.</p> <p>Kenntnisnahme, dies ist der Fall. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist abgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Anmerkung Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Hinweis Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um die Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>28. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 31.07.2025</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht Wir weisen darauf hin, dass laut Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Da diese noch nicht benannt sind, sind sie im Rahmen einer erneuten Offenlage vorzulegen.</p> <p><u>Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes</u> Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, da die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch nicht genehmigt und damit in Kraft getreten ist. Falls uns der Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplans vorgelegt wird, entfällt nach In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplans die Genehmigungspflicht des Bebauungsplans.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn erfolgt eine erneute Veröffentlichung. Grund hierfür ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen bisher nicht in den Planunterlagen enthalten waren. Diese wurden zwischenzeitlich festgelegt und ergänzt, siehe Umweltbericht.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich abgeschlossen, in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn wurde der Flächennutzungsplan dort zur Genehmigung vorgelegt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurden eingereicht. Zum Umweltbericht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Heidelerche</u></p> <p>Die CEF-Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf den Nachweis eines Brutpaars durch den BUND in Nähe des Plangebiets.</p> <p>Für ein Brutpaar der Heidelerche soll eine CEF-Maßnahme in einer Größe von ca. 2.000 m² errichtet werden. Eine konkrete Planung der CEF-Maßnahme für die Heidelerche liegt noch nicht vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Brackenheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen.</p> <p>Es wird gebeten den Vertragsentwurf rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.</p> <p><u>Pflanzung von Bäumen</u></p> <p>Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume. Eine Liste aller möglichen Arten finden Sie im Flyer „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“, den Sie auf der Homepage des Landkreises Heilbronn finden.</p> <p>Zu verwenden sind Hochstämme, die mind. 3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe, aus einem Sämling gezo-gen (erhältlich in Markenbaumschulen). Als Pflanzgröße ist mind. 14 - 16 cm (Umfang bei 1 m Höhe), mit Ballen, zu verwenden. Veredelungen oder Zierformen dürfen nicht verwendet werden</p>	<p>Für die potenzielle Revierverschiebung wird die Pflege eines brachliegenden Weinbergs auf die Bedürfnisse der Heidelerche angepasst. Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt. Dabei werden 2.000 m² der Fläche dauerhaft als CEF-Maßnahme für die Heidelerche gesichert (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die Rodung der Reben erfolgte bereits 2025, die Pflege wird entsprechend des entwickelten Maßnahmenkonzepts durchgeführt. Ein Monitoring sichert die ökologische Funktionalität der Fläche</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Landratsamt befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Pflanzempfehlung ist Teil der Festsetzungen.</p> <p>Beachtung bei der Pflanzenauswahl im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Der Pflanzverband ist 10x10 Meter oder größer zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.</p> <p><u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</u></p> <p>Die Bilanzierung ist plausibel.</p> <p>- Bilanzierung Boden: Nach der Umsetzung der Planung entsteht für das Schutzgut Boden im Plangebiet ein Verlust von 84.900 ÖP.</p> <p>- Bilanzierung Biotope: Nach Umsetzung der Planung entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet einen Gewinn von 39.522 ÖP.</p> <p>In der Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere entsteht durch die Umsetzung der Planung ein Verlust von 45.378 ÖP.</p> <p>Das entstehende Defizit muss über externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Vorschläge für externe Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht eingereicht und sind im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p>Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Unsere Bedenken hinsichtlich der Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>Zur vorgelegten Planung erfolgen aus landwirtschaftlicher Sicht zudem folgende weitere Hinweise:</p> <p>Wir möchten drauf hinweisen, dass meist die Eigentümer der Flächen nicht die Bewirtschafter sind. Durch den Flächenverlust, Einschränkungen durch Stilllegung und „rote Gebiete“ werden Flächen, die landwirtschaftlich nutzbar sind, immer knapper und dadurch steigen auch die Pachtpreise.</p> <p>Die Pflege der geplanten Grünfläche ist zu sichern. Es ist sicherzustellen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.</p> <p>Wir empfehlen dringend, den Bauernverband an den Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt vollständig über die Aufwertung eines brachliegenden Weinbergs auf der Gemarkung Brackenheim. Die Maßnahmenfläche wurde im Rahmen der Biotopverbundplanung mit dem LEV und der UNB besichtigt und die Maßnahme besprochen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Grünflächen werden in das öffentliche Eigentum übernommen, die Pflege ist somit gesichert.</p> <p>Der Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. wurde im Rahmen der Trägeranhörung beteiligt, es wurden jedoch keine Anregungen vorgebracht.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Eine abschließende Stellungnahme ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich nicht aus den Unterlagen hervorgehen.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p>Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es gibt keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Neiperg. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Wir empfehlen weiterhin eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätze pro Wohneinheit.</p> <p>Von der Straße im Eichbühl münden zwei Fußwege in die neue Erschließungsstraße ein. Da der Gehweg auf der anderen Straßenseite ist, müssen Fußgänger direkt die Fahrbahn queren. Es wird daher angeregt, die Aufstellfläche für die Fußgänger so zu gestalten, dass diese von heranfahrenden Fahrzeugführern gut und v.a. rechtzeitig gesehen werden. Beispielsweise durch eine Fahrbahneinengung. Diese hätte auch geschwindigkeitsreduzierende Auswirkungen.</p>	<p>Die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt und bereits mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die hierzu wiederholt getroffene Abwägung wird verwiesen, die Festlegung der Stellplatzverpflichtung erfolgt gestaffelt nach Wohnungsgröße.</p> <p>Die Sichtbarkeit ist gewährleistet, da die Fahrbahn auf der Ostseite durch einen Grünstreifen abgesetzt ist (siehe Planzeichnung).</p> <p>Auf Einengungen soll verzichtet werden, da die Straße – wie bisher – eine Funktion für den landwirtschaftlichen Verkehr hat.</p>
<p>29. NABU Brackenheim e.V. vom 31.07.2025</p>	<p>Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20. Januar 2023.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass jedes Baugebiet, neue zusätzliche Infrastruktur erfordert. Die Kosten für Instandhalten überfordern die Kommunen nicht selten. Denn die Ausweisung der Baugebiete übersteigt meist die Zahl der hinzukommenden Steuerzahler.</p> <p>Nun einige Feststellungen zum Artenschutz.</p> <p>3.2 Habitataignung und artenschutzrechtliche Einschätzung Artengruppe Vögel: Das Plangebiet bietet kaum geeigneten Strukturen, um von Vögeln als Fortpflanzungsstätte genutzt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Andererseits ist für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur, wie z.B. der Schule, eine gewisse Siedlungsentwicklung sinnvoll.</p> <p>Bei einer Vogelkartierung im Jahr 2023 wurden keine Bruten innerhalb der Rebflächen festgestellt. Alle Bruten fanden außerhalb des Plangebiets statt. Es ist richtig, dass in Rebstöcken auch Vögel brüten können, dies war aber im Plangebiet nicht der Fall. Das gleiche gilt für Reptilien, die bei einer Kartierung weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld nachgewiesen wurden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>> Aus der Erfahrung beim Bewirtschaften von Rebflächen ist uns bekannt, dass durchaus Amsel, Girlitz, Blauhänfling und weitere in Rebstöcken brüten.</p> <p>> Ebenso trifft man Mauereidechsen auch in weniger exponierten Rebreihen an.</p> <p>> Auch das Große Heupferd und weitere sind in Rebreihen anzutreffen.</p> <p>Tab. 8: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet – Planung</p> <p>diese Berechnung ist sehr positiv und wird der Realität früherer umgesetzter Baugebiete im Stadtgebiet nicht gerecht.</p> <p>Somit ist über den berechneten Ausgleich von Bilanz nach der Planung-45.378 hinaus weiterer Ausgleich erforderlich. Alternativ eine Eins-zu-Eins-Umsetzung und nachhaltige Pflege als MUSS im gesamten Plangebiet festgesetzt werden.</p> <p>Wo und in welcher Form werden die noch auszugleichenden Ökoprojekte erbracht?</p> <p>Können die Ausgleichsflächen besichtigt werden?</p>	<p>Die Bilanzierung wird von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, siehe Stn. 28.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt vollständig über die Aufwertung eines brachliegenden Weinbergs auf der Gemarkung Brackenheim. Die Maßnahmenfläche wurde im Rahmen der Biotopverbundplanung mit dem LEV und der UNB besichtigt und die Maßnahme besprochen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind öffentlich zugänglich.</p>
<p>30. BUND RV Heilbronn-Franken AGF-BW e.V. vom 01.08.2025</p>	<p>Fristgerecht kommentieren wir für den BUND den ergänzten Entwurf zum Bplan Brackenheim-Neipperg "Hinter der Schule" vom 09.05.2025, gemeinsam mit LNV und AGF-BW.</p> <p>Es bestätigt unsere Fachebenen, dass viele Punkte unserer ersten Stellungnahme vom Januar 2023 (s. Anhang) berücksichtigt wurden - leider nicht verbindlich, sondern lediglich als naturschutzfachliche Empfehlung.</p> <p>Die allgemeine Praxis zeigt, dass wichtige Aspekte bei der Realisierung des Baugebiets damit unberücksichtigt bleiben werden, weil sie für BauherrInnen keine Verbindlichkeit beinhalten und inhaltlich auch nicht verstanden werden. Für neue Baugebiete empfehlen wir die Ausgabe einer Broschüre, die zukünftigen EigentümerInnen die Herausforderungen und Notwendigkeiten erklärt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vom BUND und anderen Verbänden während des Verfahrens vorgebrachten Anregungen sind in den Nachträgen der Begründung enthalten, sie können dort durch die Bauherren nachgelesen werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Haben wir es übersehen - es gibt keine Frist, innerhalb der neu erworbene Bauplätze zu bebauen sind? Wir empfehlen eine Fristsetzung von 6 - 10 Jahren dringend, um dem grassierenden Verbrauch guter Böden durch immer neue Baugebiete bei gleichzeitigen Leerständen im Altbestand vorzubeugen.</p> <p>Generell fehlt uns noch immer die gesetzlich geforderte Abwägung von Klimaschutz und Klimaanpassung im geplanten Baugebiet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Für ein neues Baugebiet werden weiche Formulierung, dass "sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben ist" dieser Zukunftsaufgabe nicht im Ansatz gerecht.</p> <p>Wir fordern, dass die "Empfehlungen" des BPlans in eine verbindliche Formulierung im zeichnerischen Teil überführt werden. Insbesondere erwarten wir, dass die CEF-Ersatzmaßnahme Heidelerche geplant und die Lokalisierung zeichnerisch dargestellt wird.</p> <p>Ebenso wird im Umweltbericht erwähnt, dass LRA/uNB nach Rücksprache empfiehlt, die in der Relevanzprüfung empfohlenen Maßnahmen für den Fledermausschutz in den BPlan zu übernehmen. Es handelt sich um die Dunkelkorridore im südlichen und nördlichen Bereich, die sich im zeichnerischen Teil des Bplans bisher nicht identifizieren lassen. Wir gehen davon aus, dass es sich um eine verbindliche Maßnahme handeln muss.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Trennentwässerung zum Standard wird und damit Regenwassersysteme potentiell entlastet werden. Dennoch wird das neue Baugebiet zusätzliche Einwohnergleichwerte der Abwasserlast erbringen. Wir haben in unserer Stellungnahme im Jahr 2023 ausführlich auf die bereits bestehende Belastung durch Abwasser und Einträge in den Kiesbach/Neipperger Bach hingewiesen, die nach Niederschlagsereignissen auch für das ungeschulte Auge sichtbar wird.</p> <p>Der Kiesbach/Neipperger Bach ist ein Nebengewässer der Zaber, an der es auf Brackenheimer Markung keinerlei Fortschritte bei der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie gibt, die ja lediglich einen guten chemischen und ökologischen Zustand der Gewässer verlangt.</p>	<p>Kenntnisnahme. In den Kaufverträgen wird eine Bauverpflichtung getroffen, die von den Erwerbern einzuhalten ist.</p> <p>Die Klimaschutzbelange werden in der Planung z.B. durch die großzügig bemessene Eingrünung berücksichtigt, da auf diesen Flächen der Wasserkreislauf gefördert, die Versiegelung reduziert und die Aufheizung vermieden wird. Insofern sind diese Belange in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Für die potenzielle Revierverschiebung wird die Pflege eines brachliegenden Weinbergs auf die Bedürfnisse der Heidelerche angepasst. Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt. Dabei werden 2.000 m² der Fläche dauerhaft als CEF-Maßnahme für die Heidelerche gesichert. Die Maßnahme wurde in einem separaten Maßnahmenkonzept genauer dargestellt (vgl. Anlage 3 der Begründung).</p> <p>Die in der Relevanzprüfung enthaltene naturschutzfachliche Empfehlung wurde insoweit aufgenommen, dass sowohl entlang der südlichen als auch der nördlichen Erschließungsstraße Einzelbäume festgesetzt sind. Diese Neupflanzungen ergänzen die vorhandenen Hecken- und Baumstrukturen auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite und entwickeln somit einen alleearartigen Charakter, der auf der baugebietsabgewandten Seite unbeleuchtet ist und insofern einen Dunkelkorridor darstellt.</p> <p>Kenntnisnahme, die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur Ver- und Entsorgung wurden ergänzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden auch Verbesserungen an den bestehenden Kanälen konzipiert, diese werden mit der Erschließung des Baugebiets umgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie werden durch die vorliegende Planung eines Wohngebiets nicht negativ beeinträchtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn hat in ihrer Stellungnahme auf das Defizit hingewiesen, dass im Verfahren die Abwasserbehandlung im Entwässerungssystem völlig intransparent ist. Auf dezidierte Punkte des Landratsamtes mit der Aussage zu antworten "Die Entwässerung ist durchgeplant. Alle notwendigen Punkte wurden dabei berücksichtigt." lässt weiterhin vermuten, dass Neipperg ein überlastetes Abwasser- und Regenwasserbehandlungssystem hat. Wir müssen deshalb wieder mit Verweis auf § 24 UVwG um die Offenlegung der umweltrelevanten Informationen zum Abwassersystem in Neipperg (Lage und Größe RÜBs, Abschlagshäufigkeiten, Kanaldurchmesser, Verweilzeiten, Berechnung der hydraulischen Belastung des Abwassersystems durch zusätzliche Schmutzfrachten unter Anwendung geltender Normen) bitten und auf die zugehörige Frist verweisen. Falls hierdurch Kosten anfallen, bitten wir Sie vorab, diese zu benennen.</p> <p>Vielen Dank.</p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung zur Ver- und Entsorgung (Kapitel 1.6) wurden ergänzt, nachdem die technische Vorplanung entsprechend vertieft wurde. Es liegt in Neipperg weder ein überlastetes Abwasser- noch ein überlastetes Regenwasserbehandlungssystem vor.</p>