

Landkreis Heilbronn

Anlage 2

Gemeinde Nordheim



Gemarkung Nordheim

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **"VEREINSGELÄNDE RRKV"**

08125074\_0860\_xxx.00

## **BEGRÜNDUNG**

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 13.09.2017/

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen  
Stadt- und Grünplanung  
Tannenbergsstraße, 43  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon 07142/9534-0

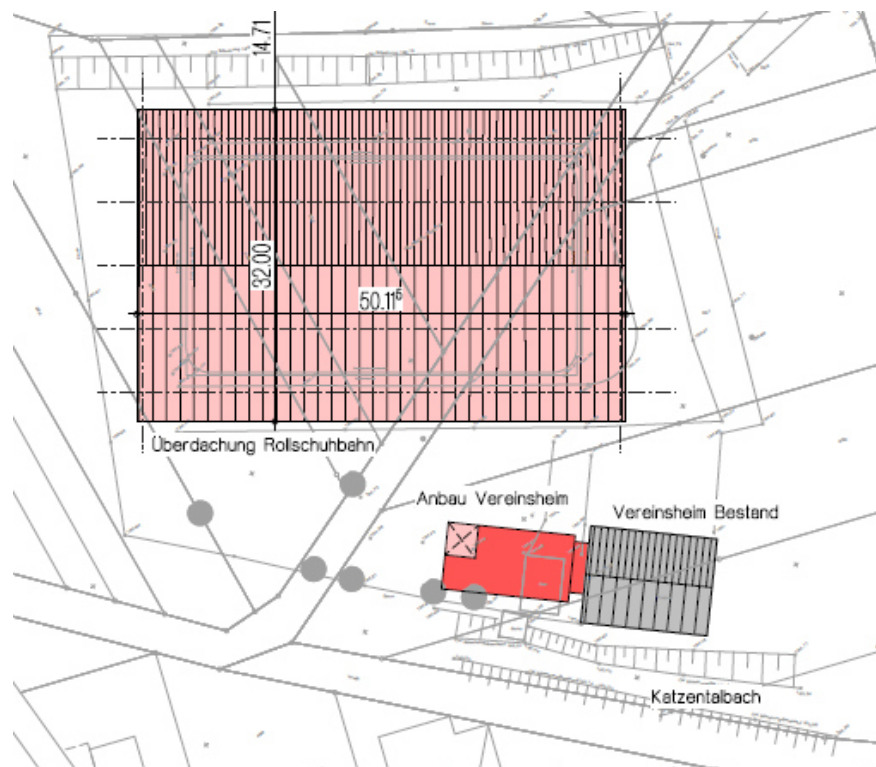
Anlage 2.1 Umweltbericht vom 30.05.2016  
2.2 ingenieurgeologische Stellungnahme vom 30.03.2016

## 1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsrandes in Nordheim.

## 2. Anlass der Planung

Um einen anforderungsgemäßen Trainings- und Veranstaltungsbetrieb des Rad-, Rollschuh- und Kraftfahrervereins Nordheim, kurz RRVK gewährleisten zu können, beabsichtigt der Verein die bestehende Rollschuhbahn zu überdachen sowie das bestehende Vereinsheim um mit Umkleiden, Duschen und Toiletten zu erweitern.



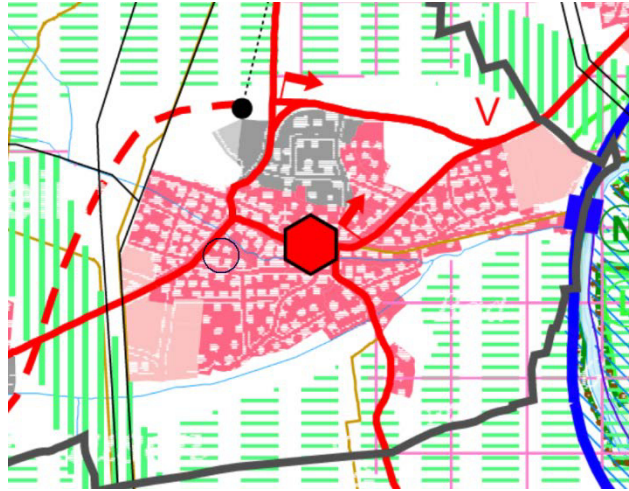
## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung baulicher Maßnahmen auf dem Vereinsgelände geschaffen werden. Der Bebauungsplan bildet dabei die aktuelle Situation auf dem Vereinsgelände ab und setzt gleichzeitig Möglichkeiten aber auch Grenzen einer Erweiterung bzw. Veränderung fest.

## 4. Übergeordnete Festsetzungen

### 4.1 Regionalplan

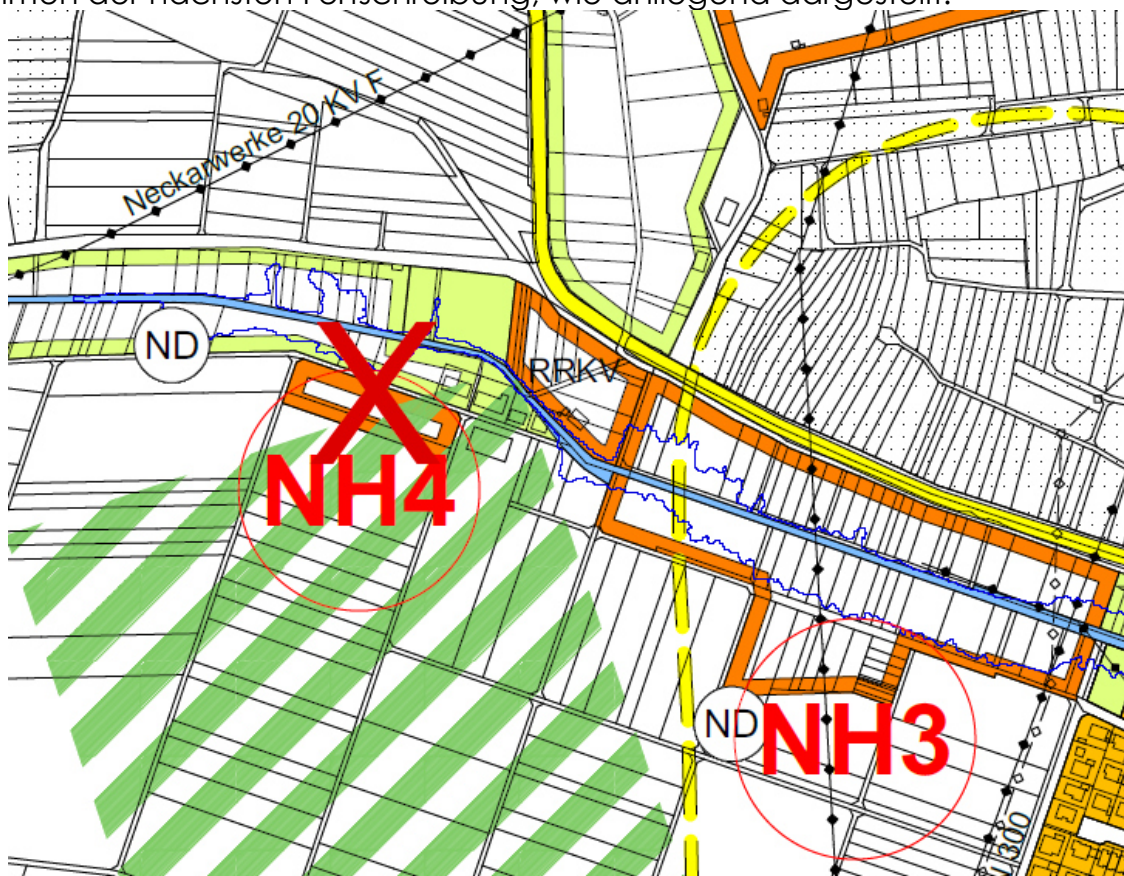
Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020



Das Plangebiet ist im Regionalplan vom Regionalverband Heilbronn-Franken als freie Fläche dargestellt.

### 4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. ist die Fläche als Grünfläche für Motorsport dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung an die Verhältnisse erfolgt im Rahmen der nächsten Fortschreibung, wie anliegend dargestellt.

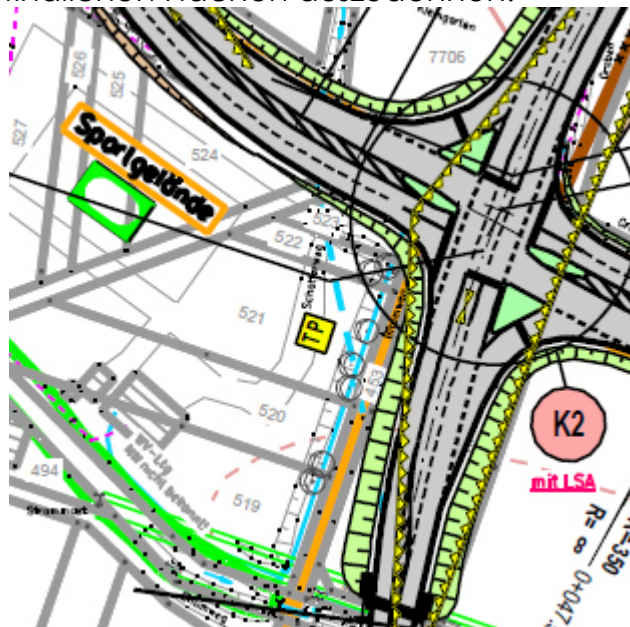


## 5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Planungsrechtliche Festsetzungen der Gemeinde gibt es bisher nicht, die benachbarten Flächen sind dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Die durch Planfeststellungsbeschluss vorgesehenen Überlegungen der Ortsentlastungsstraße sind im Lageplan dargestellt.

## 6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und umfasst nur die Bereiche der Flurstücke, die für eine aktuelle Bebauung vorgesehen sind. Er lässt die Bereiche außen vor, die dem Katzentalbach benachbart sind, oder die für die Planungen der Umgehungsstraße benötigt werden könnten. Im Osten umfasst dies auch die für die Gewässerführung vorgesehenen Bereiche. Außerdem wurde davon abgesehen, das Vereinsgelände außerhalb der jetzt im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen auszudehnen.



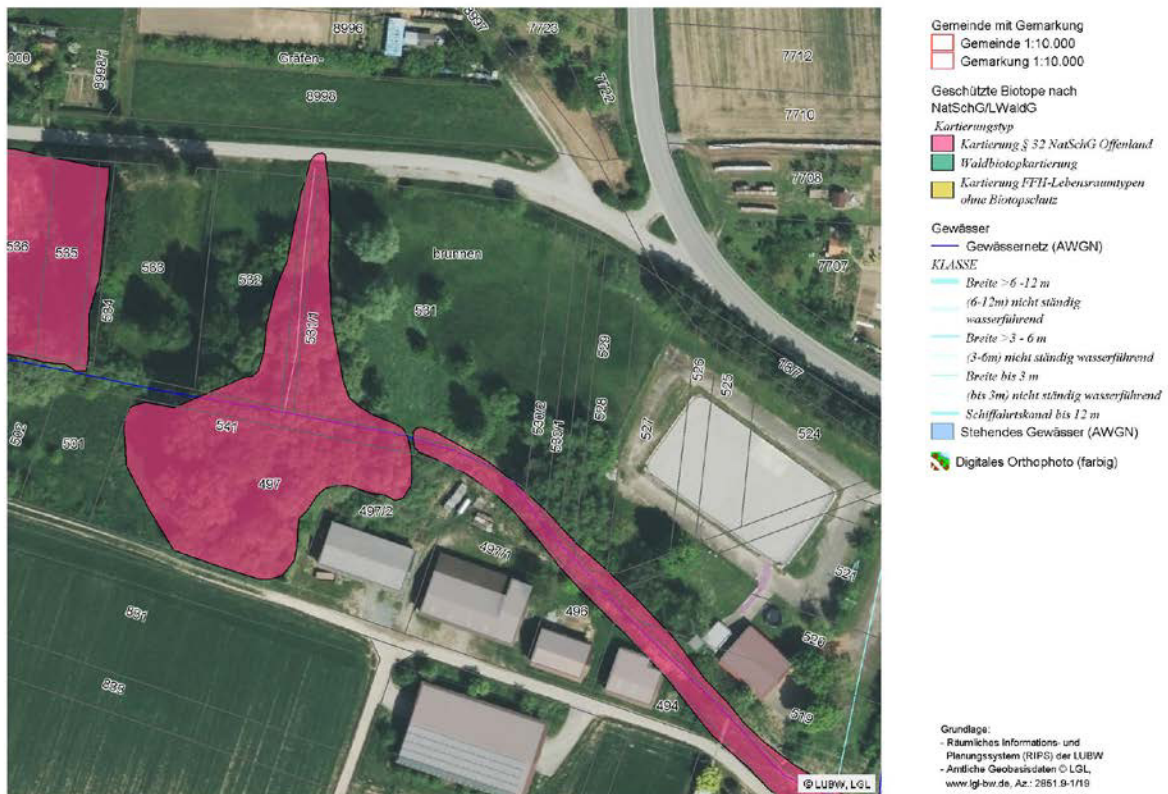
Im Westen wurde eine vorhandene Flurstücksgrenze als Abgrenzung gewählt, die einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Biotop einhält.

## 7. Festsetzungen

Da die Fläche bereits jetzt mit einem Hartplatz dominierend versiegelt ist, konnte eine Grünfläche nicht ausgewiesen werden. Es wurde daher die eine Fläche für den Gemeinbedarf gewählt. Die übrigen Festsetzungen sind so schlank ausgebildet, dass die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen möglich sind, jedoch auch die nötige Flexibilität lassen.

Die Fläche für die Parkplätze ist derzeit nicht aktuell, sie wird erst benötigt, wenn die Umgehungsstraße realisiert werden sollte, weil dann über die Fläche der jetzigen Parkplätze die Renaturierung des Wassergrabens vorgesehen ist. Der Wanderparkplatz wurde zugelassen, weil sich in der Nähe Ansätze hierzu befinden und diese besser in die Landschaft integriert werden könnten.

## 8. Belange der Umwelt

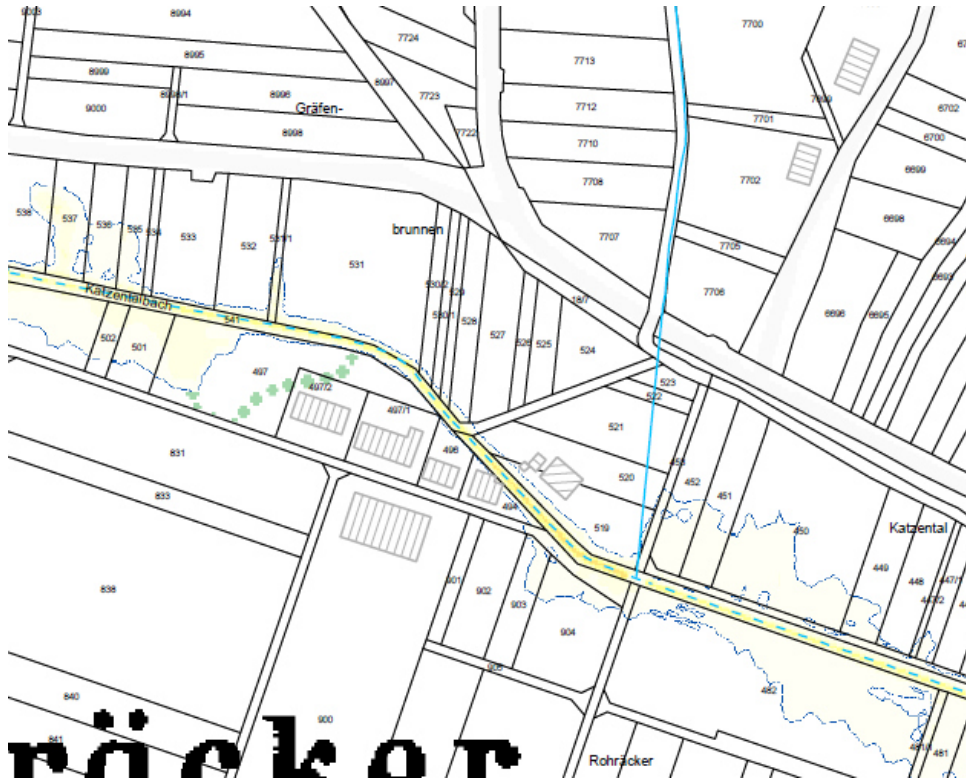


Laut Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 23.02.2017 liegen im Planungsbereich keine Schutzgebiete vor. Auf das benachbarte Schilfbiotop wurde hingewiesen. Das westlich angrenzende Gehölz ist erst nach einer weiteren aufgefüllten Fläche vorhanden und damit dem Vereinsgelände nicht benachbart.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde im Frühjahr 2015 durchgeführt, sie ergab keine Hinweise, dass Arten betroffen sein könnten. Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Detailplanung beachtet.

Der Boden wurde hinsichtlich des Baugrundes untersucht, es wurde festgestellt, dass keine natürlichen Bodenschichten an der Oberfläche mehr vorhanden sind, denn das gesamte Gelände wurde mehrere Meter aufgefüllt. Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit keine.

Die Fläche ist derzeit trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum Katzentalbach aufgrund der früheren Geländeerhöhungen nicht von Überschwemmungen betroffen.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 11.09.2008

**9. Flächen**

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,58 ha

Zusätzliche Erschließungskosten (außer einen Umbau der der vorhandenen Zufahrt und der Parkplätze im Zuge der Umgehungsstraße) löst die Änderung nicht aus.

Vermutlich wäre es sinnvoll, die Abwasserbeseitigung im Zuge des Neubaus zu erneuern.

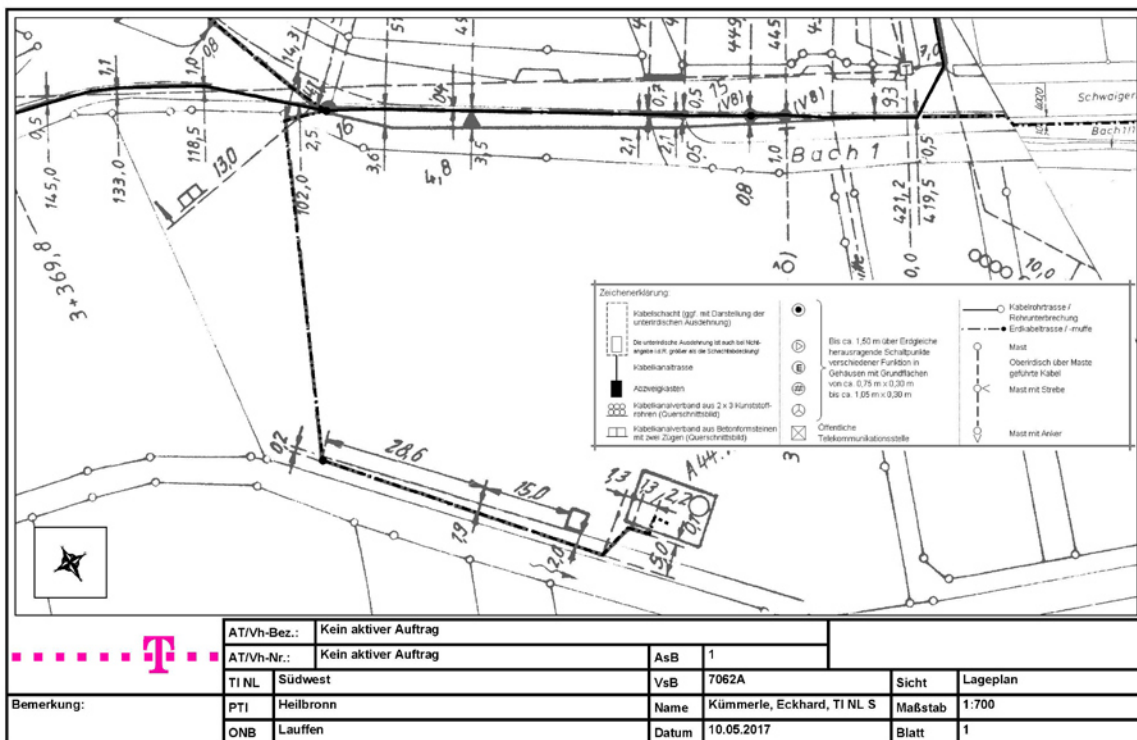
Das vorhandene Telefonkabel ist im Lageplan eingetragen, liegt jedoch unter den möglichen Parkplätzen.

## 10. Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen gingen ein von:

### 10.1. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.05.2017:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten, darauf Rücksicht zu nehmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Fax: 07161 15670010, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.



**Abwägung:** Die Hinweise betreffen den Vollzug, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## **10.2. Stellungnahme Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr, Schreiben vom 31.05.2017, AZ.: 20017-1502-BLPL:**

Die Gemeinde Nordheim plant die Aufstellung eines Bebauungsplans „Vereinsgelände RRKV“ in Nordheim. Es ist geplant, die bestehende Rollschuhbahn zu überdachen und das bestehende Vereinsgebäude zu sanieren und zu erweitern. Die vorhandenen Parkplätze sollen erhalten bleiben.

Die Unterlagen sind für eine abschließende Beurteilung leider nicht ausreichend. Eine Erläuterung bzw. Legende fehlt. Textteil und Begründung zum Bebauungsplan lagen nicht bei. Es fehlen konkrete Festsetzungen/ Angaben. Es ist z.B. kein Baufenster erkennbar bzw. definiert, indem die max. Gebäudehöhe von 8,0 m gelten soll. Die vorh. südlichen Gebäude sind deutlich als bestehende Gebäude (Schraffur) darzustellen.

Auf Grund der Nähe zu dem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop „Schilfröhricht am Katzenbach“ (Nr. 168201250442) und dem flächenhaften Naturdenkmal „Feuchtgebiet Grafenhausen“ (Nr. 81250740005) ist davon auszugehen, dass zahlreiche Tier- und Pflanzenarten auch im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorkommen. Eine Übersichtsbegehung durch einen Umweltgutachter zur Eingrenzung des Artenspektrums ist empfehlenswert, anhand dieser Untersuchung sollte unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen der erforderliche Untersuchungsumfang für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und den Umweltbericht abgestimmt werden. Für den Fall, dass der auf dem Gelände vorhandene Gehölzbestand nicht gerodet wird, ist eine Kartierung der darin vorkommenden Tierarten nicht erforderlich.

Hinweise: 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. Die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. 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.

**Abwägung:** Die Festsetzungen wurden genauer ausgearbeitet und liegen jetzt, ebenso wie die Übersichtsbegehung bei.

Bei dem Gelände handelt es sich um einen aufgefüllten und verdichteten Bereich, der vermutlich im Rahmen der Flurbereinigung angelegt wurde. Bei den kartierten und in der Natur feststellbaren Biotopen handelt es sich um Reste der ursprünglichen Landschaft, die durch die Planungen nicht betroffen sind.

Landwirtschaftliche Kulturen sind nicht benachbart, denn das Gelände ist von Feldwegen, dem Bach und einer Wiese umgeben.





**10.3. Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Email vom 10.05.2017:**

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 03.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

**Abwägung:** Kenntnisnahme

**Stellungnahme Raumordnung:** Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

**Abwägung:** Diese allgemeinen Hinweise werden beachtet.