



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"VEREINSGELÄNDE RRKV"

08125074_0860_088_00_BG

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

Entwurf geändert:
Bietigheim-Bissingen, den 09.06.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 25.09.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

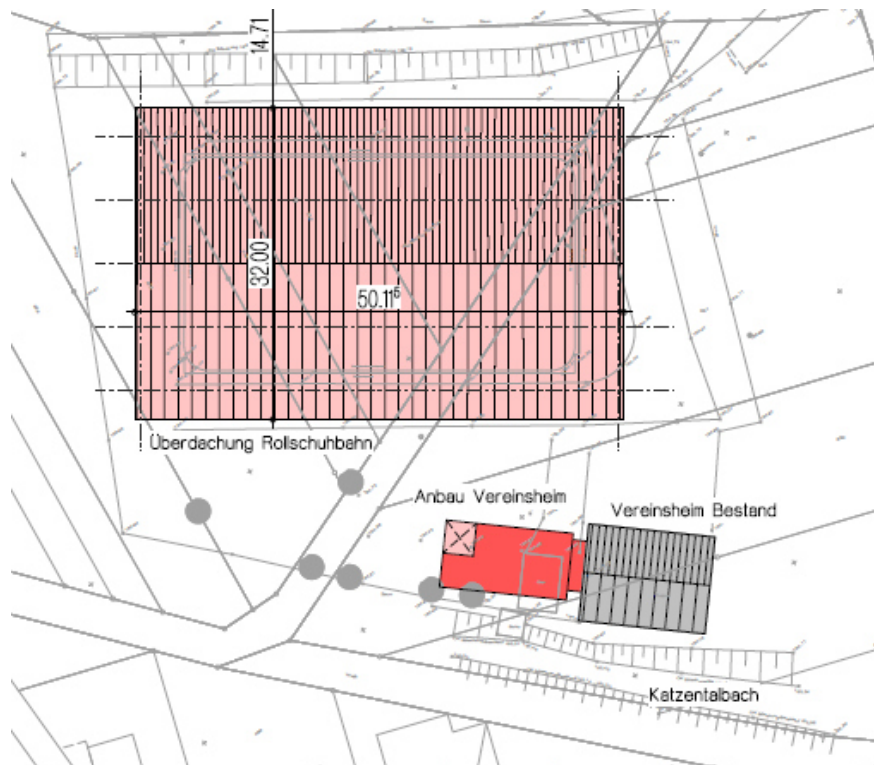
Anlage 2.1a Umweltbericht vom 30.05.2016
2.1b Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vom 09.07.2018
2.2 ingenieurgeologische Stellungnahme vom 30.03.2016

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.



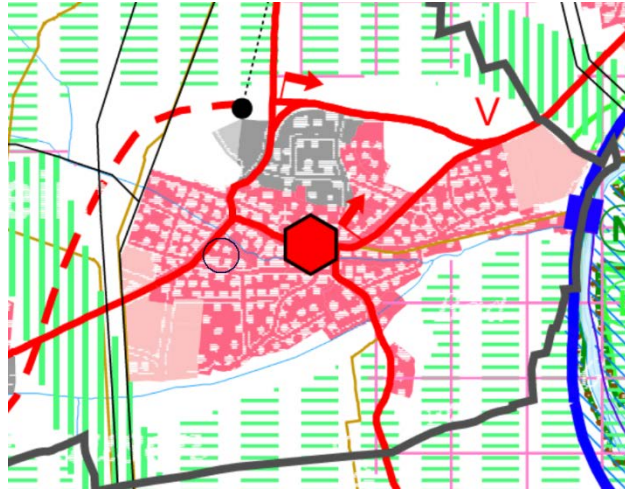
3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung baulicher Maßnahmen auf dem Vereinsgeländes 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

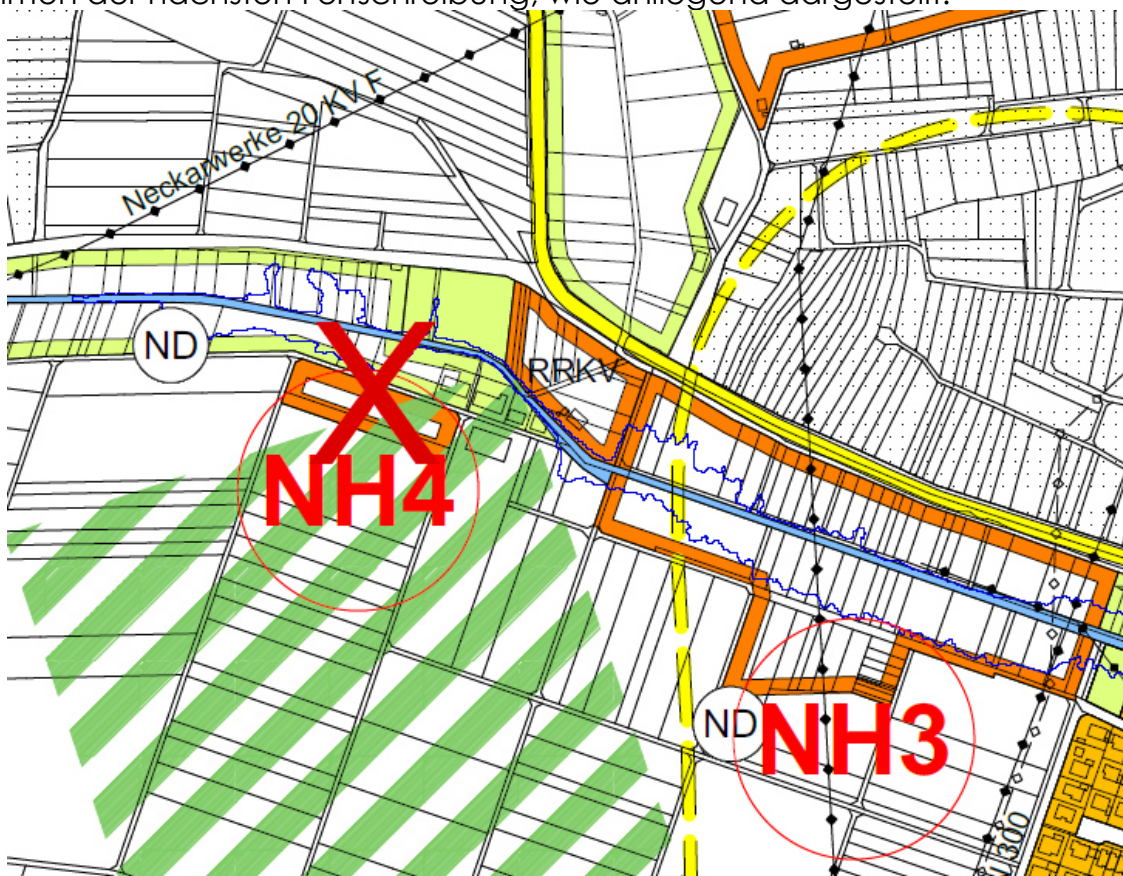
Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020



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.

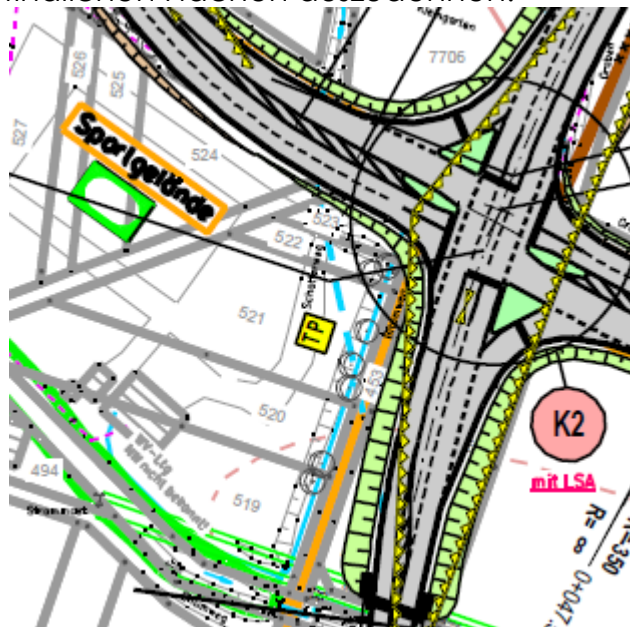


5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

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.



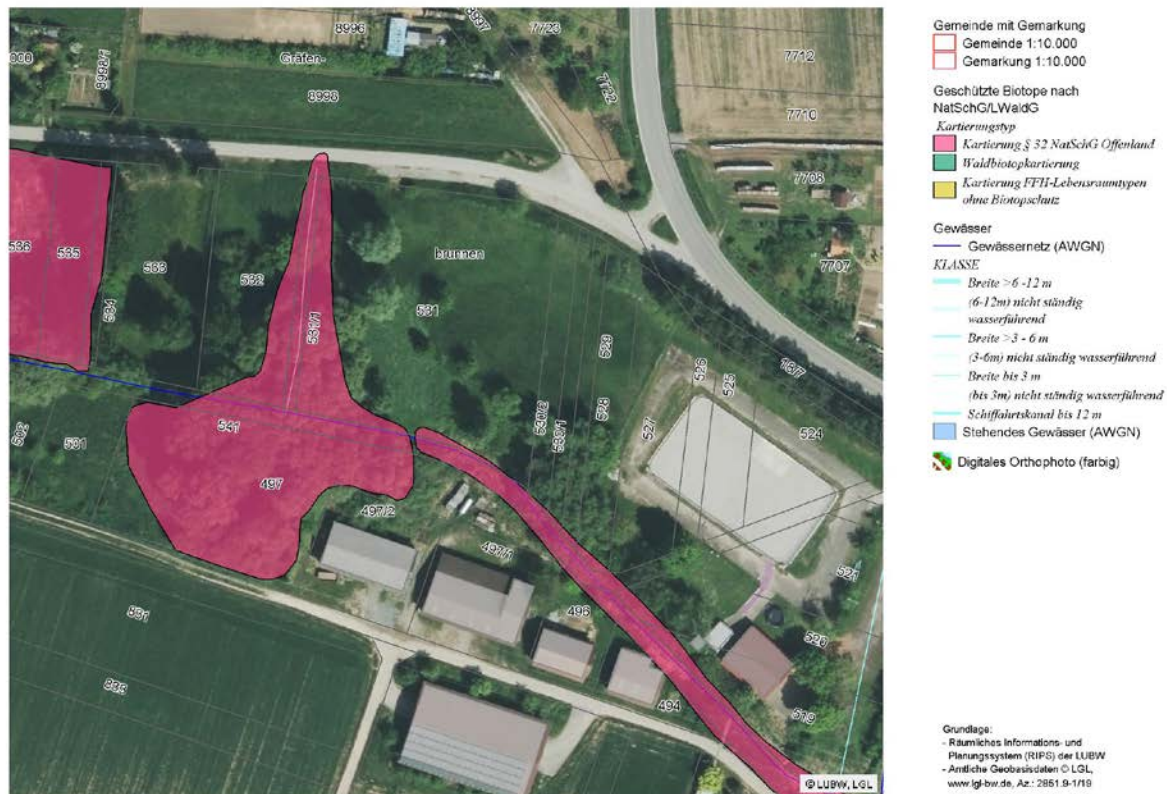
Im Westen wurde eine vorhandene Flurstücksgrenze als Abgrenzung gewählt, die einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Biotop einhält.

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

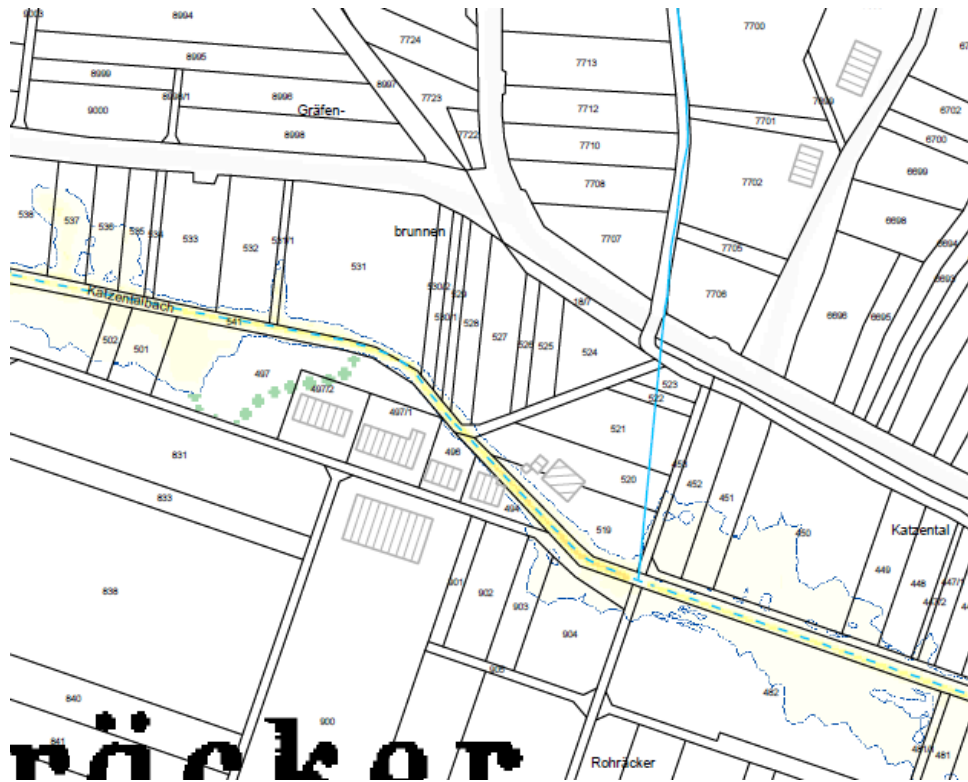


Laut Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 23.02.2017 liegen im Planungsbereich keine Schutzgebiete vor. Auf das benachbarte Schilfbiotop wurde hingewiesen. Das westlich angrenzende Gehölz ist erst 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. 0,56 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.

10.2. 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 RRVV“ 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 vom 13.09.2017: 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 vom 13.09.2017: 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 vom 13.09.2017: Diese allgemeinen Hinweise werden beachtet.

11.2. Stellungnahme Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr, Schreiben vom 05.12.2017, AZ.: 20017-1502-BLPL:

Die Gemeinde Nordheim plant die Aufstellung eines Bebauungsplans „Vereinsgelände RRV“ in Nordheim. Es ist geplant, die bestehende Rollschuhbahn zu überdachen und das bestehende Vereinsgebäude zu erweitern.

Die in der Stellungnahme vom 31.05.2017 geforderten Unterlagen zum Artenschutz wurden vorgelegt. Vorkommen von Freibrüttern, Zauneidechsen und Fledermäusen (Jagdrevier) sind nicht auszuschließen.

Bei der Verwirklichung der Baumaßnahme sind folgende Punkte zu beachten:

1. Das Entfernen von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02., zulässig. Wurzelstöcke dürfen nur in der Zeit vom 15.03. bis 15.05. oder zwischen dem 15.08. und dem 15.09. gerodet werden (außerhalb Winterruhe und Eiablagezeit der Zauneidechsen).
2. Die an die Erweiterung des Vereinsgebäudes angrenzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten zu schützen.
3. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Schilfröhricht am Katzenbach“, Biotop-Nr. 168201250442, darf durch die Baumaßnahmen und die Baustelleneinrichtung nicht beeinträchtigt werden. Es ist bauzeitlich durch einen Zaun zu schützen.

Der Umweltbericht enthält keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, diese ist noch nachzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Straßenbaurechtlich befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m verboten. Dies ist bei neuen baulichen Anlagen beziehungsweise Erweiterungen zu berücksichtigen.

Eine ordentliche Abwasser- und Regenwasserableitung muss sichergestellt sein.

Nach § 38 Abs. 3 (WHG) in Verbindung mit dem § 29 Abs. 1 (WG) sind innerorts 5 Meter und außerorts 10 Meter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Um gemäß WRRL den guten ökologischen Zustand des Gewässers herstellen zu können, ist ein Gewässerentwicklungstreifen von 10 Metern Breite vorzuhalten.

Abwägung: Die Hinweise zum Artenschutz werden in der Ziffer 3.8, der Hinweis zum Biotop in Ziffer 3.9 des Textteils ergänzt.

Die E-/A-Bilanz wurde erstellt und liegt den Unterlagen bei. Es ergab sich ein geringfügiges Defizit, das vor allem auf der theoretisch möglichen Versiegelungsfläche für Nebenanlagen beruht, aber natürlich auch durch die Erweiterung des Vereinsheimes und die etwas größere Überdachung der Rollschuhbahn beinhaltet. Um das Defizit auszugleichen wurden weitere Festsetzungen (z.B. Nistkästen) in die Festsetzungen aufgenommen und das Restdefizit über das Ökokonto ausgeglichen.

Auf den Straßenabstand ist bereits in Ziffer 3.13 des Textteils hingewiesen, ebenso auf die Unterschreitungsmöglichkeit, wenn keine Gründe genannt werden, warum dies nicht zulässig sein sollte. Der Abstand der Baugrenze zum jetzigen Fahrbahnrand beträgt an der schmalsten Stelle 13,8 m. Die Erweiterungs- bzw. Umbauplanungen sind bereits berücksichtigt, der Straßenabstand beträgt dann immer noch 6,0 m zum neu geplanten Fahrbahnrand. Selbst wenn sich dieser noch etwas verschieben sollte (was aufgrund der Unsicherheit der Planungen nicht auszuschließen ist), behindert das Bauwerk den Straßenverkehr nicht.

Das bestehende Vereinsheim ist an der schmalsten Stelle 8,6 m von der Wasserlinie des Katzentalbaches entfernt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgt daher dem bestehenden Zaun um das Vereinsgelände. Der außerhalb liegende Streifen ist immer noch zwischen 7 und 10 m breit. Da die Flächen um 2,8 bis 3,0 m aufgefüllt wurden (die Vereinsnutzung ist sekundär) und an der Grenze des Vereinsgeländes große Bäume wachsen, ist eine Änderung der Uferlinie nicht sinnvoll.

11.3. Stellungnahme Netze BW GmbH, Schreiben vom 04.12.2017:

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich elektrische Versorgungsleitungen der Netze BW. Wir gehen davon aus, dass diese Leitungen in Lage und Höhe bestehen bleiben können. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Abwägung: Kenntnisnahme

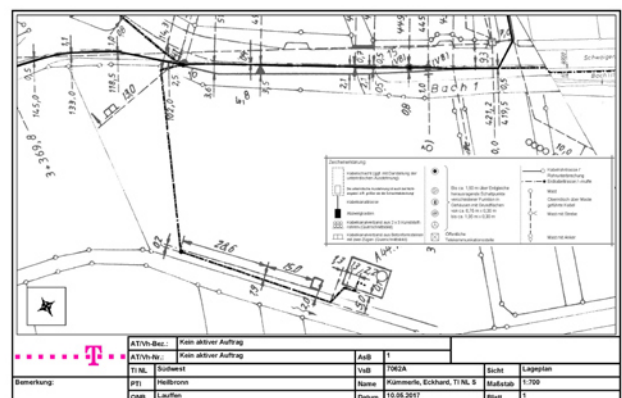
11.4. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.11.2017:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 10. Mai 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Unsere Anregungen und Bedenken sind im Punkt 10.1 ausreichend berücksichtigt. Unser heutiges Schreiben ergänzt unsere damalige Stellungnahme. Deshalb ist es wichtig, zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen, uns rechtzeitig (mindestens 3 Monate) den Baubeginn mitzuteilen:

(Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).

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 vom 13.09.2017: Die Hinweise betreffen den Vollzug, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Abwägung: die Abwägung vom 13.09.2017 wird bestätigt

12. Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Betroffenen eingegangenen Stellungnahmen

12.1 Stellungnahme Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr, Schreiben vom 31.07.2020, AZ.: 2017-1502-BLPL:

Naturschutz: Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Am 30.09.2019 fand ein Ortstermin statt, um zu klären wie das Ausgleichsdefizit durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt vor. Für das Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von – 6.884 ÖP und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsüberschuss von + 1.277 ÖP. Die Gesamtbilanz weist ein Defizit von – 5.607 ÖP auf. Dieses Defizit soll laut Planungsunterlagen über das Ökokonto der Gemeinde Nordheim ausgeglichen werden. Der Ausgleich des Defizits ist einer Ökokontomaßnahme zuzuordnen und der unteren Naturschutzbehörde entsprechend anzuzeigen.

Die im Textteil (Ergänzung vom 09.06.2020) aufgeführten Punkte 1.4, 1.5, 1.6. sowie 3.8 und 3.9 werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden. Die Aufhängung von 10 Nistkästen für Singvögel und 5 Fledermauskästen werden begrüßt.

Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die an die Erweiterung des Vereinsgebäudes angrenzenden Bäume vor Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu schützen sind.

Oberirdische Gewässer: Gemäß den vorgelegten Unterlagen misst der verbleibende Bereich außerhalb des Wirkungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 5 bis 7 Meter zum Gewässer Katzentalbach. Unter diesen Voraussetzungen bestehen keine Bedenken.

Abwasser: Eine ordentliche Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser, Schmutzwasser) muss sichergestellt sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle erforderlichen wasserrechtlichen Befugnisse, wie z.B. Einleitungen in ein Gewässer sowie Bau und Betrieb von Abwasseranlagen, bei der unteren Wasserbehörde (Bereich: Abwasser) rechtzeitig zu beantragen sind.

Bodenschutz: Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.

Mutterboden, 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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Abwägung: Kenntnisnahme der positiven Stellungnahmen, die Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.
--

12.2 Stellungnahme des RRV Nordheim vom 28.07.2020:

Die Verantwortlichen des RRV Nordheim haben sich am Donnerstag, den 23.07.2020 getroffen, um den Bebauungsplan der Gemeinde zu lesen und eine Äußerung des RRV zum vorliegenden Plan zu verfassen. Anwesend waren hier P. GS, D. B., K. B., R. H. und B. H. Entschuldigt waren S. K., A. H., M. A. Der RRV Nordheim hat zum Bebauungsplan keine Änderungen vorzuschlagen. Wir bedanken uns für die Vorrausicht, die Gebäudehöhe auf 10,5m anzuheben. Das ist in unserem Sinne.

Abwägung: Kenntnisnahme der positiven Stellungnahme.
