

**GEMEINDE    ROSENBERG**  
**ORTSTEIL     SINDOLSHEIM**  
**BETREFF      EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KRAPPENACKER“**

**Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 31.10. bis 02.12.2016**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	05.12.2016	Durch die Planung soll für den bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit im Sinne einer „verlängerten Werkbank“ geschaffen werden. Insoweit wird die Einbeziehungssatzung unter Zurückstellung gewisser Bedenken mitgetragen.	Kenntnisnahme.
			Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan nicht nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB über eine Berichtigung aktualisiert werden kann, da hier kein Fall nach § 13a BauGB vorliegt. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen zeitnah fortzuschreiben.	Zustimmung. Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
			Wir weisen auch darauf hin, dass entsprechend dem Regionalplan im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung kein sog. „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, sondern ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ vorliegt. Wir bitten, dies entsprechend in der Begründung unter Ziffer 4.1 zu korrigieren.	Zustimmung. Der redaktionelle Fehler wird in der Begründung korrigiert.
			Für den Bereich der Einbeziehungssatzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Wir geben zu bedenken, dass bei einem Mischgebiet auch eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden sein muss und nicht ausschließlich gewerbliche Nutzungen genehmigt werden dürfen. Wir empfehlen zu prüfen, ob für diese Satzung überhaupt eine Gebietsausweisung nach der Art der Nutzung erfolgen sollte. Laut der geltenden Planzeichenverordnung ist ein Mischgebiet in den Planunterlagen in der Farbe braun mittel darzustellen. Wir bitten, bei Beibehaltung der Festsetzung die Farbgebung in den Planunterlagen und in der Zeichenerklärung entsprechend anzupassen.	Teilweise Zustimmung. Aufgrund der geplanten Erweiterung und der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan wird die Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt.
			Der mehrfach in der Begründung verwendete Begriff des „Bebauungsplans“ ist durch den Begriff „Einbeziehungssatzung“ zu ersetzen.	Keine Zustimmung. Das Verfahren wird als Bebauungsplan fortgeführt.
			Wir empfehlen, die ausreichende Löschwasserversorgung vorab abzuklären.	Teilweise Zustimmung. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	05.12.2016	<b>Biotopschutz</b> Im Plangebiet liegt der gesetzlich geschützte Biotop „Schlehenhecke am südöstlichen Ortsrand von Sindolsheim“. Hier sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen höherrangiges Recht wird eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde nach § 30 Abs. 4 benötigt. Der Ausnahme-Bescheid wurde bereits von der	Kenntnisnahme. Dem Ausnahmeantrag wurde mittlerweile durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt. Die Zustimmung liegt der Gemeinde bereits schriftlich vor.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Gemeinde beantragt und muss dieser dann vor Satzungsbeschluss vorliegen. Die im zeichnerischen Teil des Satzungsentwurfs enthaltene Darstellung der nachkartierten Biotopfläche ist beizubehalten.	Die Darstellung der Biotopfläche wird beibehalten.
			<b>Artenschutz</b> Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz werden von uns naturschutzfachlich so mitgetragen. Aus der Sicht der Naturschutzbehörde stehen dem Satzungsvorhaben keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse entgegen. Das Ausgleichskonzept kann seitens der Naturschutzbehörde grundsätzlich mitgetragen werden. Für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird der rechtzeitige Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich. Im Übrigen bestehen zu dem vorliegenden Satzungsverfahren aus naturschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Bedenken.	Kenntnisnahme. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	05.12.2016	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	05.12.2016	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	05.12.2016	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	05.12.2016	Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten/altlastverdächtigen Flächen im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst/verzeichnet. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
			Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sofern z.B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich. Bei erneuter Vorlage bitten wir, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Es befindet sich bereits ein Hinweis zur Grundwasserfreilegung im Textteil zum Bebauungsplan.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK FD Forst und Jagd	05.12.2016	Von der geplanten Einbeziehungssatzung sind forstliche Belange weder direkt noch indirekt betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen somit keine Einwände und Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK ÖPNV	05.12.2016	Die Vorgaben des Nahverkehrsplans sind erfüllt, Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen daher nicht.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	05.12.2016	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	05.12.2016	<p>Metallverarbeitende Betriebe, in denen regelmäßig lärmintensive Arbeiten vorgenommen werden, stören das Wohnen typischerweise wesentlich und sind daher in einem MI, das auch dem Wohnen dient, unzulässig. Ausnahmen können nur bei atypischen, von dem branchenüblichen Erscheinungsbild abweichenden Betrieben zugelassen werden, wenn nach Art und Betriebsweise keine Störungen zu befürchten sind und der Betrieb diesen atypischen Charakter auch künftig beibehalten wird.</p> <p>Da die Fa. Meisel Montagetechnik in den letzten Jahren eine steigende Anzahl von Mitarbeitern beschäftigt und mit Entscheidung vom 12.11.2015 die Betriebszeiten auch auf den Nachtzeitraum erweitert wurden, ist fraglich, ob der Betrieb insbesondere im Hinblick auf die PKW-An- und Abfahrten als atypisch einzustufen ist.</p> <p>Da uns keine verbindliche Betriebsbeschreibung für einen geplanten Erweiterungsbau vorliegt, kann dies von Seiten der Gewerbeaufsicht derzeit nicht beurteilt werden.</p> <p>Sofern die Fa. Meisel glaubhaft darlegen kann, dass ihr Betrieb als atypisch einzustufen ist, würde das ggf. aber auch Einschränkungen bei künftigen, heute noch nicht vorhersehbaren Erweiterungsmöglichkeiten der Firma nach sich ziehen.</p>	<p>Teilweise Zustimmung.</p> <p>Aufgrund der geplanten Erweiterung und der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan wird die Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Die angesprochene Problematik der Atypik ergibt sich damit nicht mehr.</p>
			<p>Die unter Punkt 7.4 „Immissionen“ in der Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ aufgenommenen Messwerte entsprechen nicht den Vorgaben für Immissionsmessungen/-prognosen nach der TA-Lärm:</p> <p>Das „Gutachten“ beinhaltet u.a. keine Informationen über die Lärmsituation bei einer Hallenerweiterung, über Anzahl/Zeiten möglicher Fahrzeugbewegungen und, ob durch die ausgeübten Tätigkeiten eine Ton- oder Impulshaltigkeit vorliegt, die mit Zuschlägen zu berücksichtigen wären.</p> <p>Da im Satzungsbereich „Krappenacker“ auch Wohnbebauung zulässig ist, kann aufgrund der Vorbelastung durch das in der Nähe gelegene GE „Mühlgärten“ eine Überschreitung der Immissionswerte nicht ausgeschlossen werden. Hier könnten ggf. flächenbezogene Lärmkontingente Abhilfe schaffen.</p>	<p>Teilweise Zustimmung.</p> <p>Aufgrund der geplanten Erweiterung und der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan wird die Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Dementsprechend sind im Gebiet höhere Immissionen zulässig. Eine Wohnnutzung ist im Gebiet nicht geplant. Damit ergeben sich die angesprochenen Konfliktsituationen bezüglich des Gewerbebelärs nicht mehr.</p>
	Landratsamt NOK FD Vermessung	05.12.2016	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	05.12.2016	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK FD Straßen	05.12.2016	Das Plangebiet liegt außerhalb der OD Sindolsheim. Grundsätzlich bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	Landratsamt NOK FD Landwirtschaft	05.12.2016	Wir bedauern, dass die Planungen zu Lasten der landwirtschaftlich gut nutzbaren Ackerflächen vorangetrieben werden. Positiv wird zur Kenntnis genommen, dass die Planentwicklung entlang der Bewirtschaftungslinie erfolgt, so dass die südlich gelegene Fläche in ihrer Bewirtschaftung nicht mehr eingeschränkt wird als notwendig. Die östlich des Plangebiets verbleibende Restfläche ist aufgrund des Zuschnitts landwirtschaftlich nur noch schwer nutzbar.	Kenntnisnahme. An der Planung wird festgehalten.
2	Verband Region Rhein-Neckar	30.11.2016	In der Begründung zur Abrundungssatzung „Krappacker“ wird ausgeführt, dass hier ein im Außenbereich befindliches Unternehmen planungsrechtlich abgesichert und zudem Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Firma geschaffen werden sollen. Allerdings werden keinerlei Aussagen getroffen, inwiefern bspw. die Erweiterung dieser Firma auch in dem benachbarten Gewerbeflächenareal „Mühlgärten“, für das derzeit parallel ein B-Plan-Verfahren betrieben wird, infrage käme. Die Betroffenheit eines Vorrangebiets für die Landwirtschaft im Bereich „Krappacker“ würde aber u.E. eine vertiefende Alternativenbetrachtung in beschriebenem Sinne und auf Ebene des FNP notwendig machen. Deshalb bitten wir um die entsprechende Überarbeitung und Ergänzung der genannten Planbegründung.	An der Planung wird festgehalten. Der Bebauungsplan „Mühlgärten“ wird ebenfalls für den konkreten Bedarf der dort ansässigen Firma aufgestellt. Eine Erweiterung der Firma auf die gegenüberliegende Straßenseite scheidet damit aus. Ebenso würden die internen Arbeitsprozesse an zwei getrennten Standorten wesentlich höhere Aufwendungen erfordern. Die Begründung zum Bebauungsplan und zur parallel geführten FNP-Fortschreibung wird um den Sachverhalt entsprechend ergänzt.
			Was das gewählte Verfahren anbelangt, werden unsererseits die Einschätzung und Anmerkungen der Höheren Raumordnungsbehörde vom 29.11.2016 geteilt.	Kenntnisnahme.
3	RP Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	29.11.2016	Anmerkungen zur Planung als Höhere Raumordnungsbehörde: In der Begründung wird ausgeführt, dass im maßgeblichen Bereich das derzeit im Außenbereich gelegene gewerbliche Unternehmen planungsrechtlich abgesichert werden soll und zudem Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Firma geschaffen werden sollen. Dennoch wäre aus unserer Sicht zu reflektieren, inwieweit für die Erweiterungsabsichten nicht auch das geplante Gewerbegebiet nördlich der L 518, für das derzeit ein B-Plan (Mühlgärten) aufgestellt wird, in Frage käme. Wir halten eine - gegenüber der derzeitigen Planbegründung - intensivere Auseinandersetzung zur Frage der räumlichen Alternativen vor dem Hintergrund geboten, dass die Erweiterungsfläche im Einheitlichen Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt ist. Idealerweise ist eine solche Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbeflächenentwicklung im Bereich „Mühlgärten“ auf der Ebene des FNP zu führen.	An der Planung wird festgehalten. Der Bebauungsplan „Mühlgärten“ wird ebenfalls für den konkreten Bedarf der dort ansässigen Firma aufgestellt. Eine Erweiterung der Firma auf die gegenüberliegende Straßenseite scheidet damit aus. Ebenso würden die internen Arbeitsprozesse an zwei getrennten Standorten wesentlich höhere Aufwendungen erfordern. Die Begründung zum Bebauungsplan und zur parallel geführten FNP-Fortschreibung wird um den Sachverhalt entsprechend ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Anmerkungen zum gewählten Verfahren als Höhere Raumordnungsbehörde: Wir halten die Einbeziehungssatzung im vorliegenden Fall nicht für das geeignete Instrument.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unseres Erachtens nach wird der Erweiterungsbereich in keiner Weise von der Umgebungsbebauung in einem Maß geprägt, wie es nach unserem Verständnis nach den Regelungen über die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB erforderlich wäre. Mit Ausnahme des bestehenden Firmengebäudes westlich der Erweiterungsfläche ist keine weitere Bebauung im Umfeld vorhanden. Das bedeutet, dass in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung keine bauliche Prägung besteht.</li> <li>▪ § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermächtigt dazu, in einer Einbeziehungssatzung „einzelne Festsetzungen des § 9 BauGB“ zu treffen. Umfangreiche Festsetzungen sind auch nicht erforderlich, weil nach den Vorstellungen des Gesetzgebers städtebauliche Vorgaben in der Regel - zumindest für zahlreiche Komponenten - aus dem Umgebungsbereich abgeleitet werden können. Die vorliegende Einbeziehungssatzung hingegen trifft nicht nur einzelne Festsetzungen, sondern umfangreiche Festsetzungen und gleicht damit einem qualifizierten Bebauungsplan. Auch das ist vorliegend nachvollziehbar, weil eben die entsprechende prägende Umgebung fehlt, aus der ein baulicher Entwicklungsrahmen abgeleitet werden könnte.</li> <li>▪ Angesichts der Betroffenheit eines regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft halten wir die Planung auch nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für vereinbar. Eine Diskussion der Gewerbeflächenentwicklung sollte unserer Meinung nach auf Ebene des FNP geführt werden. Dieses sehen wir auch vor dem Hintergrund für sinnvoll an, weil der FNP für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung im benachbarten Bereich „Mühlgärten“ geändert werden soll.</li> </ul>	<p>Zustimmung. Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Diskussion der Gewerbeflächenentwicklung wird in der Begründung der parallel geführten FNP-Änderung erörtert. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um das Ergebnis ergänzt.</p>
			<p>Zum grundsätzlichen Verhältnis Einbeziehungssatzung - FNP noch ein Hinweis: Sofern die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vorliegen (was wir vorliegend für nicht gegeben ansehen), ist diese nicht an die Darstellungen des FNP gebunden, d.h. für die Einbeziehungssatzung gilt nicht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Es wäre ab selbstverständlich möglich, den FNP entsprechend den Planungszielen einer Einbeziehungssatzung in einem förmlichen Verfahren zu ändern. Es besteht allerdings nicht die in der Begründung unter Kap. 4.2 angegebene Möglichkeit, i.Z.m. der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung den FNP lediglich „anzupassen“. Diese „Änderungsform“ ist nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung möglich, bei dem das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
4	RP Karlsruhe Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr	27.10.2016	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			In der Legende zum B-Plan ist die Bezeichnung „Anbaubeschränkung L 518“ durch „Anbauverbot L 518 gem. § 22 StrG“ zu ersetzen. In den textlichen Hinweisen zum B-Plan ist auf diese absolute Bauverbotszone gesondert hinzuweisen. Innerhalb der 20m-Bauverbotszone entlang der L 518 sind nach den Bestimmungen des Straßengesetzes keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art zulässig (Werbeanlagen, Garagen, Carports, Container, etc.)	Zustimmung. Die Legende wird entsprechend der Anregung redaktionell geändert. Der Textteil wird um einen Hinweis zur Bauverbotszone entsprechend der Anregung ergänzt.
5	RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg	27.10.2016	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird an den Bauherrn weitergeleitet und im Zuge der konkreten Baumaßnahme beachtet.
6	Polizeipräsidium Heilbronn Standort Mosbach	18.11.2016	Aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen keine Einwände. Es wird jedoch gebeten, bei verkehrlichen Änderungen eine Verkehrsschau zu beantragen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
7	Netze BW GmbH		Keine Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.11.2016	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
			Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird zudem um Information der Bauherren gebeten, sich bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
9	Unitymedia BW GmbH	31.10.2016	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
10	IHK Rhein-Neckar	02.12.2016	Die IHK Rhein-Neckar unterstützt ausdrücklich die Zielsetzung der Einbeziehungssatzung „Krapfenacker“. Durch die vorliegende Planung besteht die Möglichkeit der Unternehmenserweiterung am Standort. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzungen in einem engen Dialog mit dem ansässigen Unternehmen zu treffen sind, um alle notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Unternehmenserweiterung zu schaffen.	Kenntnisnahme. Die Festlegung der Festsetzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Unternehmen und berücksichtigt die bestehende und geplante Bebauung und Nutzung.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11	Stadt Adelsheim	02.11.2016	Keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.	Kenntnisnahme und Beachtung.
12	Gemeinde Ahorn	23.11.2016	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
13	Stadt Buchen	07.12.2016	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
14	Gemeinde Hardheim	26.10.2016	Keine Bedenken. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
15	Stadt Osterburken	28.10.2016	Keine Bedenken. Es werden keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Kenntnisnahme.
16	Stadt Ravenstein	04.11.2016	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

**Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.**