

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
1.	Landratsamt Ansbach vom 27.06.2025	Herr [REDACTED] – Technischer Umweltschutz - Sachgebiet 44: 2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf Rechtsgrundlage Das Schallschutzgutachten der C. Hentschel Consult kommt in der Schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Lärmemissionen die Richtwerte unterschreiten. Hinweis: Bei der Planung des Baugebiets sollte das Gutachten berücksichtigt werden. Aufgrund der Lärmemissionen des Freibades kam es in der Vergangenheit zu Beschwerden. Eine subjektive Störwirkung durch das Freibad kann bei dieser Entfernung zum Freibad auftreten. Dies sollte bei der Ausführung der Gebäude berücksichtigt werden. <u>Sachgebiet 32, Teilgebiet Abfallrecht:</u> Das Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht des Landratsamtes Ansbach nimmt von den Planungsunterlagen Kenntnis. Wir bitten folgende Auflagen und Hinweise an den Bauherren mit der Bitte um Beachtung weiterzuleiten: 1. Die im Rahmen der Erweiterung Ost des Baugebiets „Am Sonnenfeld“ entstehenden gefährlichen und nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle sowie Baumischabfälle und Verpackungsabfälle sind nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und durch zugelassene Firmen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. 2. Bodenaushub mit Richtwerten von BM 0 bis BM 2 (lediglich gegen belastet) nach Ersatzbaustoffverordnung ist grundsätzlich am Ursprungsort im Rahmen von Geländearbeiten ressourcenschonend zu verwenden. Sofern Bauschutt anfällt, ist dieser einer Aufbereitung in einer zugelassenen Anlage zuzuführen, wo es der Zertifizierung durch eine zugelassene RAP-Stra-Prüfstelle bedarf. Eine dauerhafte Ablagerung von verwertbaren mineralischen Abfällen (z. B. Bauschutt) auf einer Deponie ist gemäß § 7 Abs. 3 Deponieverordnung (DepV) allgemein nicht zulässig. Bodenmaterial, das ggf. für Geländemodellierungen verwendet wird und nicht vom Ursprungsort stammt, muss vor dem Einbau grundsätzlich auf seine Schadstofffreiheit hin chemisch untersucht werden,	Schutzgut Mensch Schutzgut Boden Schutzgut Wasser

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		sofern nicht Ausnahmen von Untersuchungspflicht vorliegen (vgl. Hinweise „Umgang mit Bodenmaterial“ bzw. Nr. 4.1 des LfU-Merkblatts „Beprobung von Boden und Bauschutt“). Insbesondere muss das Material frei von Bauschutt, Baustellenabfällen, Ziegelbruch, Mineralölrückständen, Chemikalien oder sonstigen Abfällen oder Schadstoffen sein. Zur Bestimmung der Schadstofffreiheit der Materialien sind die einschlägigen Analyseverfahren durchzuführen. 3. Die Zwischenlagerung von Bauabfällen (Boden und Bauschutt) ist erst nach vorheriger Zustimmung des Landratsamtes, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht zulässig. Die Lagerung von Bauabfällen während der Baumaßnahme hat grundsätzlich entweder in Containern/Mulden oder auf befestigter Fläche zu erfolgen die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben entspricht. Sofern Abbruchmaterial anfällt, ist dieses regelmäßig mit Folie abzudecken um Auswaschungen von Schadstoffen aus dem Abbruchmaterial durch Niederschläge zu vermeiden. Vor der Entsorgung ist das Material nach den einschlägigen Vorgaben zu untersuchen und je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (siehe oben) oder Beseitigung zuzuführen. Asbesthaltige und teerhaltige Bauabfälle (gefährliche Abfälle) sind in zugelassene Behältnisse zu verbringen und umgehend über eine zugelassene Anlage zu entsorgen. 4. Zum Schutz vor unerlaubten Ablagerungen ist der Baustellenbereich außerhalb der Betriebszeiten für Dritte unzugänglich zu machen. An den Zufahrtswegen sind Hinweistafeln anzubringen, die das Betreten für Unbefugte und das unerlaubte Ablagern bzw. Verfüllen von Materialien auf dem Gelände verbieten. Unberechtigte Ablagerungen von Dritten im Betriebsgelände sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 28 KrWG, Art. 30, 31 BayAbfG). Das Landratsamt ist hierüber zu unterrichten. Bei Verdacht auf Umweldelikten ist bei der zuständigen Polizeidienststelle Anzeige zu erstatten. 5. Sofern im Rahmen der Ausbauarbeiten mit Altlasten kontaminierte mineralische Abfälle festgestellt werden, müssen diese vor einer Behandlung und Entsorgung nach bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht werden. Aushubmaßnahmen sind in diesem Fall gutachterlich durch einen geeigneten Sachverständigen (§ 18 BBodSchV) begleiten zu lassen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse über Menge, Belastung etc. sind diese dem Landratsamt, Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach in Berichtsform vorzulegen. Eine Verwertung oder Beseitigung des Materials ist erst nach Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes zulässig.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Hinweise: Die Auflagen beruhen auf den einschlägigen Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der §§ 7, 9 und § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), der Nachweisverordnung (NachwV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und weiterer untergesetzlicher Regelungen. Vor dem Einbau bzw. Auffüllung von Bodenmaterial muss grundsätzlich durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen (z. B. Bodenbelastungskarten, Umweltatlas Bayern, Kataster altlastverdächtiger Flächen und Altlasten oder ggf. vorliegender chemischer Untersuchungsergebnisse) geprüft werden, ob eine Schadstoffbelastung vorliegt. Zur Bestimmung der Schadstofffreiheit sind vor dem Einbau des Materials die Analyseverfahren nach den Merkblättern des Bayer. Landesamtes für Umwelt durchzuführen (s. Link: Umgang mit Bodenmaterial - LfU Bayern) Die Checkliste „Arbeitsschritte beim Umgang mit Bodenmaterial“ wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Für den Fall, dass Bodenmaterial oder Recycling Material RC 1, RC 2 oder RC 3 gemäß der Ersatzbaustoffverordnung verwendet wird, ist für jede Materialklasse eine entsprechende Dokumentation nach § 25 EBV anzufertigen. Bei den Materialien BM/BG-0, BM/BG-0*, BM/BG-FO*, GS-0, SKG ist bis zu einer Masse von 200 Tonnen kein Lieferschein notwendig. Hingegen ist das Deckblatt i. S. d. § 25 EBV auch bei diesen Materialien zu erstellen. Wird eine mobile Aufbereitungsanlage, welche der EBV unterfällt, vor Ort eingesetzt, sind dem SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht die erforderlichen Daten unverzüglich gemäß § 5 Abs. 6 EBV vom Betreiber der Anlage zu übermitteln. Darüber hinaus wird auf die FAQ zur Ersatzbaustoffverordnung hingewiesen: https://www.lfu.bayern.de/abfall/ersatzbaustoffverordnung/fag_ersatzbaustoffverordnung/doc/fag_ebv_druckversion_nicht_bf.pdf Gemäß dem Bodengutachten der Genesis Consult GmbH, Az.: 22067, wurde der Bereich im Hinblick auf eine mögliche Entsorgung bzw. Verwertung des Materials lediglich nach Anhang, 3, Tabelle 2, Spalte 5-8 DepV untersucht. Soll damit eine Deponie rekultiviert werden, muss das Material gern. Anhang, 3, Tabelle 2, Spalte 9 DepV nachuntersucht werden.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Interner Hinweis: Die o.g. Ausführungen können sich mit Vorgaben anderer Fachbereiche überschneiden. Wir bitten um Übersendung einer Kopie der ggf. Entscheidung, möglichst in elektronischer Form, an das Landratsamt Ansbach Sachgebiet 32 - Teilsachgebiet Abfallrecht.	
2.	Landratsamt Ansbach Gesundheitsamt vom 22.05.2025	Wir stimmen dem o.g. Bebauungsplan zu, wenn das Gebiet an die zentrale Wasser- sowie Abwasserversorgung angeschlossen wird. Zu Altlasten weisen wir daraufhin, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende weitergehende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen. Aufgrund der Arsenbelastung sollte ebenfalls überlegt werden, ob weitergehende Untersuchungen nötig sind. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellte ungewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen auftreten, sollten weitergehende Untersuchungen erfolgen.	Schutzgut Mensch Schutzgut Boden
3.	Regierung von Mittelfranken vom 25.06.2025	Die Stadt Heilsbronn beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen ca. 1,13 ha großen Geltungsbereich westlich der Altstadt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Arrondierungsflächen des Baugebiets „Sonnenfeld“, welche zum Zeitpunkt der Entwicklung des Baugebietes aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht entwickelt werden konnten. Planerisch waren entsprechende Straßenanschlüsse am Ostrand des Sonnenfeldes aber bereits vorgesehen und die Niederschlagswasserabflüsse mitberücksichtigt worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen statt landwirtschaftlicher Flächen ein Wohngebiet entwickelt und die bestehenden biotopkartierten Streuobstbestände planungsrechtlich gesichert werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen ebenfalls als Streuobstwiese entwickelt werden. <u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn bereits als Wohnbaufläche dargestellt. „Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich.“	Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind“ (Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung - Stand: 05. Dezember 2023). Vorliegend erfolgte die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Jahr 2005, weshalb aus landesplanerischer Sicht eine aktuelle Bedarfsbegründung somit erforderlich ist. Diesbezüglich wurde in den Planunterlagen nachvollziehbar dargelegt, dass erstens ein Bedarf besteht und zweitens dieser Bedarf nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Damit wird dem Ziel LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz LEP 3.1.1 Abs. 1 Rechnung getragen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben. <u>Hinweise der höheren Naturschutzbehörde</u> Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht Einverständnis und auch die Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind plausibel und nicht zu beanstanden. Bezüglich der Pflanzung von Obsthochstämmen auf der geplanten Ausgleichsfläche wird angeregt den Pflanzabstand auf 12 m zu vergrößern. Dies ermöglicht eine optimale Kronenentwicklung der Obstbäume und eine bessere Mahd der Wiesenfläche. Bei den Pflegehinweisen ist zu ergänzen, dass die Mahd insektenfreundlich zu erfolgen hat. <u>Redaktionelle Hinweise</u> Auf Seite 9 der Begründung ist fälschlich von einer „bauplanungsrechtlichen Entwicklung als Gewerbegebiet“ die Rede. Ebenso ist auf Seite 20 fälschlicherweise eine GRZ von 1,2 statt einer GFZ genannt. Diese Fehler sollten korrigiert werden.	
4.	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 19.05.2025	Aus der Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken werden gegen das o.g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben.	Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
5.	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern vom 19.05.2025	Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch vorgelegten Bauleitplanentwurf nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Schutzgut Mensch
6.	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern vom 24.06.2025	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nord-bayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Schutzgut Boden
7.	Staatliches Bauamt Ansbach vom 16.05.2025	2.1 ☒ Keine Äußerung Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans verlaufen keine vom Staatlichen Bauamt verwalteten Straßen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken. ☒ Rechtsgrundlagen Bayerisches Straßen- und Wegegesetz Bay. Naturschutzgesetz	Schutzgut Mensch
8.	Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 27.06.2025	Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“ der Stadt Heilsbronn nehmen wir im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung. 1. Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): Stadt Heilsbronn 1.1 Aufstellung BP Nr. 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“ 1.2 Frist für die Stellungnahme: 27.06.2025 (§ 4 Abs. 2, §2 Abs. 2 BauGB) 2. Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach Dürnerstraße 2 91522 Ansbach Tel. 098 1/9503-0	Schutzgut Mensch Schutzgut Wasser Schutzgut Boden

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: --- 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: --- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: --- 2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: <i>2.4.1 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG):</i> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138, DWA-M 153 (quantitativ) zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen. Vorrang hat allerdings die Versickerung von Niederschlagswasser. Hier ist ein entsprechender Nachweis zu führen, ob eine Versickerung (auch teilweise oder mittels bodenverbessernder Maßnahmen) möglich/unmöglich ist. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz der Stadt Heilsbronn angeschlossen. Mit der geplanten Entwässerung besteht aus fachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Errichtung von Zisternen wird ausdrücklich befürwortet. Allerdings empfehlen wir pro 100 m² Dachfläche eine Rückhaltung von 5 m³ festzusetzen. Die Festsetzung von Gründächern wird grundsätzlich begrüßt. Hier ist allerdings zu beachten, dass für eine anrechnungsfähige Rückhaltewirkung des entsprechenden Gründaches eine Substratdicke von mindestens 35 cm (oder anderer technischer Aufbau mit	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		gleicher Rückhaltewirkung) benötigt wird. Wir schlagen vor, dies in die Satzung aufzunehmen. Für ein Abstimmungsgespräch bzgl. der Entwässerungsplanung steht Ihnen das WWA AN gerne zur Verfügung. Weitere Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim“ (https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/broschuere_klimaresilienz.pdf). 2.4.2 Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG): Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Heilsbronn sichergestellt. 2.4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand: Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Neu-Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. 2.4.4 Wasserabfluss (§ 37 Abs. 1 WHG): Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. 2.4.5 Altlasten (Alttablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG): Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt AN) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Den Ausführungen und Empfehlungen des geotechnischen Untersuchungsberichts und der orientierenden Altlastenuntersuchung folgen wir.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		2.4.6 Vorsorgender Bodenschutz: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich. Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. 2.4.7 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten: Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir grundsätzlich, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“. Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen innerhalb der Bebauung kommt. Wir verweisen daher u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ von 2020 und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019. 2.4.8 Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden / Erdwärmekollektoren: Wenn die Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden / Erdwärmekollektoren / Grundwasserwärmepumpen geplant ist, empfehlen die Erstellung eines Fachgutachtens. Diese Informationen können für die Planung von einer oder mehrerer benachbarter Erdwärme-Anlagen dienen, um eine gegenseitige Beeinflussung der Bauwerke zu vermeiden und Kosten für die Bauherren zu senken. Ob eine Erkundungsbohrung erforderlich ist oder ob Ausschlusskriterien für den Bau von Erdwärmesonden vorliegen, kann im Vorfeld über den Umwelt-Atlas Bayern im Internet (siehe Anhang) geprüft werden bzw. beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach angefragt werden. Nach erster Einschätzung sind sowohl Erdwärmesonden als auch -kollektoren grundsätzlich möglich (aus Gründen des	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe auf 40 m). Die Nutzung einer Grundwasserwärmepumpe ist im Einzelfall durch das WWA AN als Fachbehörde zu prüfen. Bohrungen mit einer Tiefe kleiner 100 m unterliegen der wasserrechtlichen Anzeigepflicht nach §48 Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei Beachtung der genannten Hinweise und Empfehlungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 und mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser bzw. Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu rechnen. Diese Stellungnahme wird ausschließlich in digitaler Form - via E-Mail - übermittelt; ein zusätzlicher Versand per Post erfolgt nicht. Die Stadt Heilsbronn sowie das Landratsamt Ansbach, SG Wasserrecht und Bauverwaltung erhalten eine Kopie dieser E-Mail.	
9.	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 22.05.2025	Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Heilsbronn keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	Schutzgut Landschaft / Fläche
10.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach Vom 03.06.2025	Hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin: - Es wäre sinnvoll, vor der katastertechnischen Behandlung des Plangebiets, die notwendigen Flurstückszerlegungen und mögliche Flurstücksverschmelzungen durchzuführen. So kann vermieden werden, dass die neu entstehenden Grundstücke aus mehreren Teilflächen bestehen, was sowohl den Arbeitsaufwand als auch die Vermessungskosten erhöhen würde. • Die Daten und Koordination der Flurkarte sind im Bereich des Bebauungsplans zum Teil auf Grund von älteren Messverfahren entstanden und nicht als Grundlage für eine	Schutzgut Fläche

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		zentimetergenaue Detailplanung geeignet. Es wird empfohlen, vor der exakten Ausführungsplanung die Umfangsgrenzen des Plangebiets feststellen zu lassen. Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
11.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach vom 20.05.2025	Gegen die vorgestellten Planungen der Stadt Heilsbronn bestehen grundsätzlich keine Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise: In der Begründung unter Punkt 5.9 wird auf Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und deren Duldungspflicht hingewiesen. Wir bitten den Hinweis beizubehalten. Südlich befindet sich eine landwirtschaftliche Ackerfläche (Flurnr. 230/2 und 200/1). Solange die Nutzung bestehen bleibt, darf die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Belange sind daher betroffen. Es entstehen dem bewirtschaftenden Landwirt durch die Pflicht erhöhte Mindestabstände beim Pflanzenschutz einzuhalten, wirtschaftliche Nachteile. Um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nach guter fachlicher Praxis weiterhin zu ermöglichen, empfehlen wir, ein Abrücken der zu bebauenden Flächen durch geeignete Maßnahmen. Eine geeignete Maßnahme wäre die Anlage eines öffentlichen Weges oder Fläche zwischen Plangebiet und landwirtschaftlicher Fläche. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist sicherzustellen. Wir erinnern an die Regelungen nach dem AGBGB: Für hochwachsende Bäume sind Abstände zu angrenzenden Flächen einzuhalten (gegenüber Wald 0,5 m, sonstigen Grundstücken bei Baumhöhen bis zu 2 Meter 0,5 m, bei Baumhöhen über 2 Meter 2,0 m und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken im Falle erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des Flurgrundstückes durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Baumhöhen über 2 Meter 4,0 m Abstand).	Schutzgut Boden Schutzgut Mensch Schutzgut Pflanzen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Die Kompensation für den Eingriff ist sehr hoch berechnet. Wir bitten, den naturschutzfachlichen Ausgleich anzupassen oder ggf. die zuviel generierten Wertpunkte (ca. 2000 WP) ggf. dem Ökokonto der Stadt Heilsbronn gutzuschreiben. Damit steht sie als Ausgleich für spätere Eingriffe zur Verfügung. Wir bitten, die Bewirtschafter der beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen rechtzeitig zu informieren.	
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.06.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 1 25 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: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Schutzgut Boden Schutzgut Pflanzen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_1_3_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.	
13.	N-ERGIE Netz GmbH vom 06.06.2025	In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.	Schutzgut Boden Schutzgut Pflanzen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablaufeingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.	
14.	Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe vom 26.05.2025	Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) hat von Ihrer o. g. Anfrage samt Anlagen Kenntnis genommen und nimmt wie folgt Stellung: Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich gehört nicht zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe und wird nicht vom ZV-RBG versorgt, zudem befinden sich keine Anlagen des ZV-RBG im betroffenen Bereich. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Heilsbronn. Seiten des ZV-RBG bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 50 „Am Sonnenfeld - Erweiterung Ost“ der Stadt Windsbach keine Einwände. Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme gedient zu haben und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Schutzgut Wasser
15.	Kreisheimatpflegerin Hildegard Spieker vom 17.06.2025	Die Stadt Heilsbronn beabsichtigt westlich der Altstadt von Heilsbronn den Bebauungsplan Nr. 50 „Am Sonnenfeld - Erweiterung Ost“ aufzustellen. Nördlich der überplanten Flächen befindet sich das Freibad der Stadt Heilsbronn. Es sollen hier weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 50 „Erweiterung Sonnenfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Grundstücke mit den Flurnummern 232, 232/30, 232/31, 232/32, 233/	Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		und 233/3 sowie Teilflächen des Grundstückes mit der Flurnummer 230/3, Gemarkung Heilsbronn. Denkmäler: Im Bereich des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Metallzeit, kartiert. Der Bereich des nachqualifizierten Bodendenkmals ist im Planblatt zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Sondierung der Flächen vorgenommen, die Denkmalvermutung im Planungsgebiet hat sich dabei nicht bestätigt. Das nächste denkmalrechtlich geschützte Ensemble sowie verschiedene Baudenkmäler sind im Bereich der Altstadt von Heilsbronn angesiedelt, die Flächen der Altstadt befinden sich ca. 200 m westlich des Planungsgebiets. Zusätzliche Hinweise; Nach Festlegung der Baufelder und Baupläne werden zusätzliche Baugrunduntersuchungen im Bereich der Neubauten empfohlen. Da die Maßnahmen in einer Bodendenkmalverdachtsfläche vorgesehen sind, ist auf entsprechende Funde zu achten.	
16.	Handwerkskammer für Mittelfranken vom 24.06.2025	☒ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB ☒ Beabsichtigt eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine eigenen Planungen und Maßnahmen ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen Keine	Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		☒ Rechtsgrundlagen Entfällt ☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Entfällt ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Zu den Planungen haben wir keine Einwände.	
17.	IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 13.06.2025	Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot an Wohnen. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung und zur Steigerung der Attraktivität des Raums beitragen, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist. Wir danken Ihnen für die Beteiligung. Gerne stehen wir Ihnen für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.	Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
18.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Ansbach vom 29.06.2025	Sie haben uns die Unterlagen zu o. g. Planung der Stadt Heilsbronn zur Stellungnahme übersandt. Gegen die Planungen bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. - Nachdem die überplanten Flächen sowie die Ausgleichsflächen derzeit z. T. zumindest noch landwirtschaftlich genutzt werden, ist im Falle einer sofortigen Inanspruchnahme mit den jeweiligen Bewirtschaftern bzw. Eigentümern eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. - Bezüglich der Ausgleichsflächen begrüßen wir, dass möglichst viele Maßnahmen auf den Bauflächen oder der angrenzenden Fläche selber umgesetzt werden, um so den Verbrauch weiterer hochwertiger Acker- oder Wiesenflächen zu minimieren. - Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein muss. Vor allem die Zufahrt zu den Flächen im Süden des Vorhabens dürfen nicht beeinträchtigt werden. - Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. - Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass z. T. Randbegrünungen sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten. Sollten weitere Rückfragen entstehen, stehen wir gerne zur Verfügung.	Schutzgut Boden Schutzgut Mensch Schutzgut Pflanzen
19.	Anonym 1 vom 20.06.2025	Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates, die Stadt Heilsbronn beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. B 50 „Am Sonnenfeld - Erweiterung Ost“ (im Folgenden „der Bebauungsplan“) aufzustellen und unterrichtete die Öffentlichkeit frühzeitig im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB. Die Stadt stellte der Öffentlichkeit eine Begründung zum Bebauungsplan (im Folgenden „die Begründung“) zur Verfügung.	Schutzgut Mensch Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Pflanzen

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs.1 BauGB nehmen meine Ehefrau und ich fristgemäß Stellung zu dem Planentwurf der Stadt Heilsbronn. [REDACTED] und ich sind Eigentümer des Grundstücks „[REDACTED]“ (Flurstück [REDACTED]), das westlich an das Planungsgebiet angrenzt. 1. Gefährdung durch Starkregenereignisse Aufgrund des eintretenden und nicht mehr aufzuhaltenden Klimawandels werden Starkregenereignisse massiv zunehmen. Die Gefährdung durch Grund- und Oberflächenwasser wird durch die geplanten Baumaßnahmen deutlich zunehmen, ohne dass die Begründung zum Bebauungsplan ausreichende Maßnahmen aufzeigt, wie die Stadt Heilsbronn die Gefährdung durch Starkregen entgegenzutreten möchte. Die Stadt geht selbst von einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens des Plangebietes aus, was das Risiko von Schäden im Falle von Starkregenereignissen deutlich erhöht. Als eine der Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung benennt die Begründung eine Abflussmulde am westlichen Rand des Planungsgebietes, die an der Grenze zu unserem Grundstück entlang geführt wird, wodurch unser Grundstück verstärkt gefährdet wird, bei einem Starkregenereignis überflutet zu werden. Im Falle eines Starkregens wird sich an dieser Stelle das Wasser konzentrieren und umso mehr Wasser Zusammentreffen, die die Abflussmulde ggf. nicht mehr fasst. Die Planungen der Mulde sind darüber hinaus vage. Aussagen, wie tief die Abflussmulde geplant ist, wie sie zu begrünen ist und wie sie in Stand gehalten werden soll, enthält die Begründung nicht. Das Konzept der Stadt zur Verhinderung von Schadensereignissen im Falle von Starkregen ist völlig unzureichend. Die Stadt räumt selbst in der Begründung ein, dass Risiken für die privaten Grundstückseigentümer verbleiben werden. Zur Verhinderung der erkannten Gefährdungslage sollte die Stadt weitergehende präventive Maßnahmen ergreifen (beispielsweise eine umfangreichere Zisternenpflicht im Baugebiet, geringere Bauflächenzahlen und damit eine geringere Versiegelung usw.) 2. Planung des Ablaufs des abströmenden Wassers und Bodens in der Entwässerungsmulde Im Westen des Plangebietes ist eine Entwässerungsmulde geplant. Diese Entwässerungsmulde endet jedoch im Norden des Plangebietes ohne dass aus der Planung hervorgeht, was mit dem in der Mulde geführten Wasser geschehen soll. Im Augenblick sieht die Planung nur vor, dass das in der Mulde gesammelte und abgeführte Wasser, über die	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		privaten Grundstücke des Bestandsgebietes abgeführt werden solle. Die privaten Grundstücke würden im Falle eines Starkregenereignisses umso massiver überflutet werden. Frage: Was geschieht mit dem in der Entwässerungsmulde geführten Wasser und Schlamm am Ende der Entwässerungsmulde? 3. Pflege des öffentlichen Grünstreifens Der öffentliche Grünstreifen der Entwässerungsmulde, der sich nach der Planung weiterhin in der öffentlichen Hand befinden wird, stellt keine landwirtschaftliche Nutzung mehr dar, deren negative Auswirkungen wir nach der auf unserem Grundstück lastenden Grunddienstbarkeit zu dulden haben. Rechte aus der Grunddienstbarkeit, die unser Grundstück belasten, wird die Stadt nicht herleiten können. Wir haben den bisherigen Überwuchs des Rains der landwirtschaftlichen Nutzfläche aufgrund der bestehenden Grunddienstbarkeit akzeptiert. Einen Überwuchs von der öffentlichen Fläche auf unser Grundstück werden wir nicht hinnehmen. Die Stadt wird angehalten sein, diese öffentlichen Grünflächen zu pflegen und in Stand zu halten und insbesondere gegen Überwuchs vorzugehen. Fragen: - Wie wird die Pflege dieses Grünstreifens durch die Stadt erfolgen? In welchem zeitlichen Abstand wird diese Grünfläche von der Stadt gemäht werden? - Wird die Stadt auch die Fläche in der Mulde selbst pflegen und mähen? - Wie wird die Mulde gestaltet werden? Wie breit und wie tief wird die Mulde sein? Wie wird diese Mulde bepflanzt werden? - Wie verhindern Sie, dass durch die Planungen (zeitweise) stehendes Gewässern in der Mulde entsteht, das Ungeziefer wie Mücken oder Ratten anlockt? 4. Gefährdung durch zunehmenden Verkehr im Philosophenweg und Am Sonnenfeld Das Baugebiet soll einzig über den Philosophenweg mit KfZ erreichbar sein. Der Philosophenweg ist eine einspurig befahrbare Straße ohne Fußgängerweg. Der Verkehr in beiden Fahrtrichtungen und die Fußgänger teilen sich eine Fahrbahn. Am Ende des Philosophenwegs befindet sich ein Großraumparkplatz (ca. 50 Parkplätze), ebenso am Beginn des Philosophenwegs, an der Seite des Philosophenwegs befinden sich ebenfalls weitere ca. 25 Parkplätze.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Die Begründung spricht von „sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen“ und dass „diese Erschließungsstraße (gemeint ist die Straße „Am Sonnenfeld“) für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet ausreichend dimensioniert sei“. Dies erscheint eine Behauptung der Stadt ins Blaue zu sein, da sie in der Begründung keine weiteren belastbare Fakten liefert. Eine Verkehrsbeobachtung und Verkehrszählung hat nicht stattgefunden. Die Stadt äußert sich noch nicht einmal dazu, mit welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Planungsvorhaben zu rechnen sei. Die geplante Erweiterung ist alles andere als klein. Durch das Plangebiet wird die Einwohnerzahl des Sonnenfeldes um ca. 50 % zunehmen. Im Übrigen spricht die Begründung in 8.1. (Seite 28) ausschließlich von der Straße „Am Sonnenfeld“ als Erschließungsstraße. Die Erschließung erfolgt aber in der Folge auch über den Philosophenweg, der schon jetzt ein erhebliches Nadelöhr darstellt und dessen Nutzung mit weiteren Gefahren verbunden sein wird, wenn das Bauvorhaben wie geplant realisiert wird. Messungen werden ergeben, dass schon jetzt - ohne die zusätzliche Belastung durch das Wohngebiet - in den stark frequentierten Morgenstunden und insbesondere an heißen Tagen mit hohem Freibadbesuch, die in der Empfehlung für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) in 3.1.2.3 aufgestellten Werte, ab denen eine Fußgängerweg zum Schutz der Fußgänger empfohlen wird, bei weitem gerissen werden. Ohne Fußgängerweg ist schon jetzt die Benutzung des Philosophenwegs, die im übrigen auch Schulweg für viele Kinder ist, äußerst gefährlich. Vor allem in der Bauphase mit Eintreten des Schwerlastverkehrs ist die Benutzung des Philosophenwegs lebensgefährlich. Die Gefährdungslage wird auch dadurch deutlich erhöht, weil die Stadt Heilsbronn als Sicherheitsbehörde sich in den vergangen fast 15 Jahren - seit Bestehen des Baugebietes Am Sonnenfeld - nahezu nicht um die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften am Philosophenweg bzw. am Sonnenfeld gekümmert hat. Dies räumt die Stadt in ihrer Begründung selbst ein (!!!!). <i>Seite 30 der Begründung: „Hier findet gerade im Sonner (gemeint wohl „Sommer“) während der Nutzung des Freibades tw. ein verkehrsbehinderndes Parken statt“</i> Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Vollzugsdefizit der Stadt Heilsbronn in Zukunft ändern wird. So wird weiterhin wildes Parken, Dauerabstellen von Wohnanhängern und Nichteinhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung im Wohngebiet problemlos möglich	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		sein. Die Stadt macht sich selbst unglaublich, wenn sie einerseits in der Begründung Maßnahmen ankündigt, die bei der Realisierung der Bauplanung zum Schutze der Bürger aufgegeben werden sollen, und andererseits für die Einhaltung dieser Maßnahmen keine Sorge trägt. Auch die gefährliche Einmündung des Sonnenfeldes auf den Philosophenweg, die sehr unübersichtlich ist, müsste dringend verkehrssicherer gestaltet werden, (beispielsweise durch Anbringen eines Spiegels) Fragen: - Mit welchen zusätzlichen Verkehrsmengen rechnet die Stadt aufgrund der Planungen? - Wie hoch ist bereits heute zu Spitzenzeiten die Verkehrsbelastung des Philosophenwegs im Kreuzungsbereich zur Badstraße? - Wie hoch ist bereits heute zu Spitzenzeiten die Verkehrsbelastung des Philosophenwegs im Kreuzungsbereich zum Sonnenfeld? - Welche Maßnahmen werden zum Schutz der Fußgänger geplant werden? - Warum wird auf einen Fußgängerweg im Philosophenweg verzichtet? - Auf welche erhobenen Fakten stützt sich die Stadt, wenn sie in der Begründung zu der Einschätzung gelangt, dass die Straße Am Sonnenfeld für den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes ausreichend dimensioniert sei (Seite 28 der Begründung) und eine übermäßige Belastungen der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten sei (Seite 30 der Begründung)? - Wie positioniert sich die örtliche Polizei zu der Verkehrssicherheit im Philosophenweg und im Sonnenfeld? - Wie häufig nahm die örtliche Polizei in der Vergangenheit den Philosophenweg und das Sonnenfeld auf ihren Streifenfahrten selbst in Augenschein? Zu welchen Tageszeiten fand die Inaugenscheinnahmen in der Regel statt? - Wie häufig wurden in der Vergangenheit pro Jahr Geschwindigkeitsmessungen im Philosophenweg/ Am Sonnenfeld vorgenommen? Was waren die Ergebnisse dieser Geschwindigkeitsmessungen? - Wieviele Ordnungsgelder wurden in der Vergangenheit ca. pro Jahr wegen Falschparkens im Philosophenweg/ Am Sonnenfeld verhängt? - Warum fällt den örtlichen Sicherheitskräften nicht auf, dass seit Monaten wildes Campingwagenabstellen, Falschparken (insbesondere auf den Busparkplätzen) stattfindet und eine wilde Müllkippe im Kreuzungsbereich Philosophenweg/ Am Sonnenfeld entsteht -wie im Übrigen andersorts in Heilsbronn auch? Und warum greift die örtliche Polizei oder die Stadt als Sicherheitsbehörde hier nicht ein?	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		5. Keine ausreichende Einfahrt in das Plangebiet Die einzige Zufahrt in das Plangebiet soll über die Zufahrt Badstraße/ Philosophenweg erfolgen. Hierbei handelt es sich zugleich um die Zufahrt zu den Parkplätzen des Freibades. Bereits jetzt ist eine gefahrlose Einfahrt nicht möglich, insbesondere wenn Lastkraftwagen in den Philosophenweg ein- oder ausfahren wollen. Die Stadt schafft im Einmündungsbereich Badstraße/ Philosophenweg einen hoch frequentierten Verkehrsknoten, der angesichts der unübersichtlichen Einfahrt und der rückwärts ausparkenden Fahrzeuge, die die Parkplätze im Einfahrtsbereich nutzen, hoch gefährlich wird. An dieser Verkehrsengestelle hat die Stadt darüber hinaus auch noch zwei E- Ladesäulen installiert, die die Zu- und Abfahrtsfrequenz in dem Verkehrsknoten noch weiter erhöhen. Aus unserer Sicht müssten die Parkplatzflächen dringend verkleinert werden, um sie zu Straßenfläche umzugestalten, damit die Straßenbreite vor allem im Einfahrtsbereich vergrößert wird. Darüber hinaus ist die Lösung, ein Wohngebiet ausschließlich so anzubinden, dass man den Hauptparkplatz der Stadt vollständig überqueren muss, wenn man in das Wohngebiet gelangen möchte, eine Lösung, die sowohl unter städteplanerischen Gesichtspunkten als auch unter Verkehrssicherheitsgesichtspunkten höchst fragwürdig ist. Frage: - Wie möchte die Stadt den Verkehrsknoten Philosophenweg/Badstraße entlasten? - Wie positioniert sich die örtliche Polizei zur Verkehrssicherheit dieses Knotens und der Parkplatzsituation? 6. Alternative Verkehrsanbindung an die Schützenstraße In der Begründung führt die Stadt aus, dass eine Anbindung des Plangebietes an die Schützenstraße verworfen wurde, weil die Aufnahme weiterer Verkehrsmengen dort nicht möglich sei. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs wären gefährdet. Es wäre durchaus möglich, das Planungsgebiet allein an die Schützenstraße anzuschließen und keine Verbindung zum Bestandsgebiet Sonnenfeld vorzusehen. Dann wäre nicht zu befürchten, dass die Schützenstraße den Verkehr des Bestandsgebietes Sonnenfeld aufnehmen müsste, sondern nur den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes, der nach Angaben der Stadt in der Begründung ja nicht wesentlich sei und über eine einspurige Straße ohne Gehweg problemlos geführt werden könne.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Frage: - Wenn die Schützenstraße, die weitestgehend zweispurig befahrbar ist und einen Fußgängerweg besitzt, mit ca. 30 anliegenden Wohneinheiten keinen weiteren Verkehr aufnehmen kann, wie soll das Sonnenfeld/ Philosophenweg mit ca. 50 Wohneinheiten (allein im Sonnenfeld) weiteren Verkehr aufnehmen können? Zusätzlich wird das Sonnenfeld durch den Freibadverkehr, den geplanten Jugendgrillplatz, den Spielplatz, den Naherholungsverkehr (der zum Wandern den Großraumparkplatz im Westen des Freibades nutzt) und durch das Abhalten von Großveranstaltungen (z.B. Osterfeuer) belastet. - Ist die isolierte Anbindung des Plangebietes an die Schützenstraße bislang in die Erwägungen des Stadtrates eingeflossen und wenn ja, warum hat der Stadtrat diese Option verworfen? 7. Austrocknen der Weiher im angrenzenden Wasserschutzgebiet Seit Jahren ist zu beobachten, dass die Weiher massiv an Wasser verlieren und letztlich völlig austrocknen, die sich im Wasserschutzgebiet befinden. Frage: - Wie wird sich die zunehmende Versiegelung, die mit dem Planungsgebiet verbunden ist, auf die Wasserwirtschaft und insbesondere den Wasserstand der Weiher im angrenzenden Wasserschutzgebiet auswirken? 8. Kein ausreichendes Rettungskonzept Die Stadt hat erkannt, dass im Katastrophenfall eine ausschließliche Zufahrtsmöglichkeit für die Rettungskräfte über den engen einspurigen Philosophen weg nicht ausreichend ist. Deswegen möchte die Stadt den Fahrrad- und Fußgängerweg in der Verlängerung der Schützenstraße im Katastrophenfall für Rettungskräfte nutzbar machen. Die Begründung verliert kein Wort darüber, wie dies konkret geschehen soll. Schwere Fahrzeuge benötigen breiten und festen und damit versiegelten Straßenbelag ohne abfallende Straßenränder. Der derzeitige Zustand des bereits bestehenden Weges in der Verlängerung der Schützenstraße wäre hierfür völlig ungeeignet. Es bleibt unklar, wie breit dieser neue Fahrradweg geplant ist und mit welchem Belag dieser Weg versehen werden soll. Hinsichtlich des bisherigen Fuß- und Radweges kam die Stadt nicht ansatzweise einer ausreichenden Verkehrssicherungspflicht nach. Beispielsweise wurde der Weg im Winter	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		nicht geräumt und nicht gestreut. Auch die Erosion der Schotterschicht führte immer wieder zur zeitweisen Unbenutzbarkeit, Im Winter versperrte häufig der vom Schneeräumdienst aufgeschippte Schneeberg am Beginn des Fahrradweges den Zugang. Wir geben zu bedenken, dass im Falle eines Starkregenereignisses vermutlich der Philosophenweg aufgrund Überflutungen und Erdabrutsche nicht mehr befahrbar sein wird - erst recht für schwere Rettungsfahrzeuge, sodass einzig der Fahrradweg als Zufahrt ins Sonnenfeld verbleiben wird. Fragen/ Anregungen: - Wie wird der Fahrradweg konkret ausgestaltet? Welcher Fahrbahnbelag wird verwendet? Wie breit wird der Weg geplant? - Wie wird die Stadt diesen streuen und räumen? Der bisherige Fuß- und Radweg wurde durch die Stadt weder geräumt noch gestreut. - Wie positioniert sich die Feuerwehr zu der Frage, wie ein Rettungseinsatz alleine unter Nutzung des Fahrradweges gelingen soll? - Wir regen an, dass die örtliche Feuerwehr/örtliche Polizei im Rahmen einer Ortsbegehung an Tagen der starken Nutzung des Freibades sich ein Bild der Sicherheitslage machen sollte, insbesondere wenn verkehrsbehindernd (wie so häufig!) im Bereich um das Freibad geparkt wird (vgl. Seite 30 der Begründung). 9. Parkraumkonzept Der Bebauungsplan Nr. B 30 Am Sonnenfeld südlich Ortsstraße „Am Philosophenweg“ sah für die Bestandsgebäude eine zwingende Ausweisung von zwei Parkplätzen pro Wohneinheit vor (Ziffer 1.4.1 des Bebauungsplans), da zu befürchten war, dass ansonsten die kleinen Zufahrtsstraßen im Wohngebiet zugeparkt würden. Auch das neue Baugebiet sollte hinsichtlich der Anforderung an die Schaffung von Parkflächen mindestens gleiche Anforderungen erfüllen müssen. Dies gilt insbesondere für die geplanten beiden Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten. Diese beiden Häuser werden zusammen also mindestens 24 Parkplätze ausweisen müssen, das gesamte Planungsgebiet mindestens 48. Ansonsten wird die angrenzende Verkehrsfläche des Bestandsgebiets von den parkenden Autos des Planungsgebietes übermäßig belastet. Die Schaffung von lediglich 5 weiteren öffentlichen Parkplätzen erscheint viel zu gering. Sie werden den hinzukommenden Bedarf an Parkflächen nicht einmal ansatzweise ausreichend befriedigen können.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Frage: - Welche Stellplatzanforderungen wird die Stadt an das Plangebiet stellen? - Wie möchte die Stadt verhindern, dass das Bestandsgebiet durch die hinzukommenden abzustellenden Fahrzeuge belastigt wird? 10. Falsche Lage der Streuobstwiese Es ist nicht ersichtlich, warum die derzeit ausgewiesene Fläche für die Erweiterung der Streuobstwiese gewählt wurde. Diese Fläche hat kaum Höhenunterschiede und bietet aufgrund der Lage und der Nähe zur Altstadt die besten Baugrundstücke des Plangebietes !!!! Starkregenereignisse werden die sich im Norden des Plangebietes befindlichen Flächen auch wesentlich mehr betreffen. Gerade die Flächen im Norden sollten durch eine Verringerung der versiegelten Flächen und durch eine Festigung des Bodens durch die Verwurzelung der Bäume vor Erosion und Unterspülung geschützt werden. Die als Streuobstwiese ausgewiesenen Flächen sind für die Bebauung dagegen wesentlich besser geeignet. Anstelle im Hang die Bebauung nur unter zusätzlichen Auflagen zuzulassen, könnten die Häuser auch ohne zusätzliche Auflagen auf der Fläche der Erweiterung der Streuobstwiese entstehen. Die Streuobstwiese könnte man dagegen auf den Hanggrundstücken erweitern. Fragen: - Was waren die Erwägungsgründe der Stadt für die Lage der Erweiterung der Streuobstwiese? - Auf welcher Rechtsgrundlage wurde die Streuobstwiese bereits jetzt angelegt? Im Ergebnis versucht die Stadt - abseits des ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahrens - Fakten zu schaffen, obwohl die genaue Lage erst Ergebnis des Planungsverfahren sein kann. Erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wäre eine Erweiterung der Streuobstwiese zulässig. In die endgültigen Planungen müssen alle Erwägungen einfließen, u.a. auch die Erwägungen, die die Stadt durch die Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB gewinnt. - Warum möchte die Stadt auf einen höheren Kaufpreis verzichten? Die Flächen der Erweiterung der Streuobstwiese würden bei weitem höhere Kaufpreise erzielen als die sich im Hang befindlichen nördlichen Grundstücke des Plangebietes. Die Stadt ist gehalten, mit den kommunalen Finanzen sorgsam umzugehen und nicht diese zu verschwenden. - Wird die Stadt bei ihrer endgültigen Planung alternative Standorte der Streuobstwiese in ihre Erwägungen einbeziehen und ggf. die Lage der Wiese verändern?	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		10. Erforderlichkeit der Planungen Die Erforderlichkeit neuen Wohnraum im Plangebiet zu schaffen, kann im Falle der Stadt Heilsbronn massiv hinterfragt werden. Heilsbronn hat inzwischen eine sehr große Anzahl an ungenutzten Bestandsimmobilien, die inzwischen im Stadtbereich immer weiter verfallen und das Stadtbild massiv schädigen. Aus ökologischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sollte die Stadt dem Erhalt der verfallenden Bestandsimmobilien den Vorrang einräumen und diese ggf. auch zu Wohnraum weiterentwickeln. Es ergibt keinen städtebaulichen Sinn immer weitere Neubauten voranzutreiben, während die Bestandsimmobilien der Stadt immer weiter verrotten!!! Frage: - Die Begründung spricht davon, dass die Stadt weiterhin bemüht sei, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren und vorrangig zu entwickeln. Wie sehen diese Bemühungen der Stadt derzeit konkret aus? - Die Stadt spricht in der Begründung von den geringen finanziellen Möglichkeiten zur Entwicklung der Bestandsimmobilien. Wie ist diese Feststellung mit dem Umstand in Einklang zu bringen, dass die Stadt die teuersten Grundstücke des Plangebietes nicht für Wohnbebauung nutzen möchte und die Streuobstwiese nicht auf den Grundstücken plant, die den geringsten Kaufpreis versprechen? 11. Sonstiges Die Begründung spricht von der Sonnenstraße, über die der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll (S. 30). Wo befindet sich diese Sonnenstraße? Die Stadt erwähnt ein Baustellenkonzept (S. 30). Wie sieht dieses Konzept konkret aus? Diese Schreiben sende ich Ihnen ebenfalls namens und im Auftrag [REDACTED]. Für Rückfragen und ein persönliches Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte bestätigen Sie mir den fristgemäßen Eingang des Schreibens.	
20.	Anonym 2 vom 26.06.2025	Sehr geehrter [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,	Schutzgut Mensch Schutzgut Wasser Schutzgut Boden

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2025 die Entwurfsplanung des Bebauungsplans Nr. B 50 „Am Sonnenfeld - Erweiterung Ost“ gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Entwurfsplanung auf der Homepage der Stadt Heilsbronn zum Abruf und Download vom 16.05.2025 bis 27.06.2025 bereitgestellt. Innerhalb dieser Frist können Einwendungen und Anregungen eingebracht werden. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB möchten wir fristgemäß Stellung zu dem Planentwurf der Stadt Heilsbronn nehmen und gerne Einwendungen und Anregungen einbringen. Unser Grundstück „[REDACTED]“ (Flurstück [REDACTED]) grenzt an das Planungsgebiet. Einleitend möchten wir klarstellen, dass gegen eine Erweiterung des Wohngebietes und der damit verbundenen Stadtenwicklung durch die Bebauung des geplanten Wohngebiets mit Einfamilienhäuser/Doppelhäuser/Reihenhäuser von unserer Seite grundsätzlich keine Einwände bestehen. Allerdings möchten wir die Gelegenheit nutzen um einige Aspekte betreffend der geplanten Bebauung sowie unsere Bedenken hinsichtlich der angedachten Bebauung mit Mehrfamilienhäuser zum Ausdruck bringen. <u>1. Gefährdung durch Starkregenereignisse und Planung des Ablaufs des abströmenden Wassers</u> Die Starkregenereignisse haben aufgrund des Klimawandels massiv zugenommen. Die geplanten Baumaßnahmen erhöhen die Gefährdung durch Grund- und Oberflächenwasser, da das Rückhaltevermögen der Böden durch die Versiegelung bekanntermaßen weiter reduziert wird. Insbesondere der Bau der beiden Mehrfamilienhäuser führt zu einer an dieser Stelle vermeidbaren Zunahme der versiegelten Fläche, da hier keine Ausgleichsfläche in Form von entsprechen großen Gärten und Zisternen erfolgt und die bebaute Fläche im Vergleich zu Einfamilienhäusern wesentlich größer ist.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Gemäß den veröffentlichten Unterlagen (Begründung, Bodengutachten) wird von einer weiteren Reduzierung des grundsätzlich vorhandenen Rückhaltevermögens der Böden im Planungsgebiet durch die Versiegelung ausgegangen. Des Weiteren kommt es lt. den Planungsunterlagen, siehe Begründung Nr. 7.4, durch die Hanglage des Planungsgebietes, zu Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die überplante Fläche. Durch die zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes können die Gefahren zudem verstärkt werden. Zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen wurden lt. Planungsunterlagen kontrollierte Ableitungswege für Starkregenereignisse vorgesehen. Dies wurde im vorliegenden Fall durch die Festsetzung eines drei Meter breiten Grünstreifens zwischen den Bestandsbebauungen des Sonnenfeldes und den neuen Baustrukturen vorgenommen. Dies wird als begrünte Entwässerungsmulde für Starkregenereignisse angelegt und soll lt. Begründung somit dem Schutz der Wohnbebauungen vor Gefahren aus Starkregenereignissen dienen. Hierzu stellen sich uns folgende Fragen: - Wie wird sichergestellt, dass diese Entwässerungsmulde keine Gefahr für die Bestandshäuser darstellt, bspw. durch Überschwemmungen der an die Entwässerungsmulde angrenzenden Häuser/Grundstücke durch herausfließendes Wasser/Schlamm aus der Entwässerungsmulde? - Was soll mit Wasser/Schlamm aus der Entwässerungsmulde passieren bzw. wohin wird dies/dieser konkret abgeleitet? - Wie wird sichergestellt, dass Wasser/Schlamm aus der Entwässerungsmulde in einem Bogen um unser Haus/Grundstück abfließt und nicht direkt auf unser Haus/Grundstück zufließt und es zu einer Überschwemmung kommt? - Wie wird sichergestellt, dass Wasser/Schlamm aus der Entwässerungsmulde im geplanten Verlauf zwischen unserem Grundstück und dem Bestandsparkplatz über die Mauer, die das unter uns liegende Grundstück begrenzt abfließen kann (rein physikalisch nicht möglich)? - Wie bzw. durch wen wird die Entwässerungsmulde gepflegt?	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		f. Warum wird seitens der Stadt nicht in ausreichendem Maße sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht die umliegenden privaten Bestandsgebäude inkl. Grundstücke gefährdet (siehe Schaubild Begründung 7.4 Lageplan mit Fließwegedarstellung (blaue Striche) ohne Maßstab)? Hinweis: Sollte es durch die beabsichtige Entwässerungsmulde bzw. das Unterlassen insgesamt geeigneter Entwässerungsmaßnahmen zu Überschwemmung und Schäden auf unserem Grundstück/Baukörper kommen, werden wir die Stadt dafür vollumfänglich haftbar machen. Des Weiteren wird in den Planungsunterlagen explizit darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der öffentlichen Erschließung vorgenommen Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen die privaten Vorhabenträger nicht von der Pflicht zur Eigenvorsorge entbinden. Hierzu stellen sich uns folgende Fragen: g. Werden Zisternen verpflichtend vorgeschrieben, um das Oberflächenwasser der neuen Häuser vollumfänglich aufzufangen? h. Wie wird bei den beiden Mehrfamilienhäusern mit dem Oberflächenwasserverfahren? i. Warum wird kein Regenrückhaltebecken analog Bestandsgebiet geplant, in das das grundsätzlich Oberflächenwasser abfließen kann? 2. Gefährdung durch zunehmenden Verkehr im Philosophenweg und Am Sonnenfeld Durch die neue Bebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Pro Wohneinheit wird in einem Rechenbeispiel von je zwei PKWs ausgegangen. Insbesondere durch die beiden Mehrfamilienhäuser, die mit je sechs Wohneinheiten geplant sind, ist rein rechnerisch allein hier von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von alleine 24 Fahrzeugen zu rechnen. Es kann daher rein rechnerisch von einem insgesamt zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von mind. 48 Fahrzeugen ausgegangen werden, da neben den Mehrfamilienhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung des Planungsgebietes an die Straße „Am Sonnenfeld“ im Südwesten und im Nordwesten. Diese Erschließungsstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiets lt. den Planungsunterlagen ausreichend dimensioniert. Dies ist nach u. E. nicht der Fall, da die Erschließungsstraße Am Sonnenfeld nur über den Philosophenweg erreichbar ist. Der Philosophenweg ist nur einspurig angelegt und zugleich die einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Freibad und den davor und dahinter liegenden Parkplätzen/Spielplätzen/geplanten Grillplätzen/Naherholungsgebiet. Gerade im Sommer kommt es hier bekanntermaßen zu einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Freibadbesucher, was die Zufahrt insbesondere durch Parken in Parkverbotszonen zusätzlich erschwert. Es ergeben sich hierzu folgende Fragen: - Wie hoch ist das von der Stadt aufgrund der Planungen errechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen in konkreten Zahlen? - Auf welche Daten stützt sich die Annahme der Stadt, dass die Erschließungsstraße für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet ausreichend dimensioniert ist? - Wurde dafür Sorge getragen bzw. besteht eine Verpflichtung, dass bei den Neubauten eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen werden müssen? - Ist bei den Mehrfamilienhäusern eine Tiefgarage beabsichtigt? 3. Abweichungen neuer Bebauungsplan zu bestehender Bebauung (B 30) Gem. dem Bebauungsplan B 30, der für das bestehende Baugebiet Am Sonnenfeld erstellt wurde, waren im allgemeinen Wohngebiet lediglich zwei Vollgeschosse erlaubt. Auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern war nicht vorgesehen bzw. zulässig. Des Weiteren war die Firsthöhe bezogen auf das natürliche Gelände hangseitig auf 9 m begrenzt.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		a. Warum wird nun von der bisherigen Bebauungsvorschrift abgewichen? b. Wie wird eine Wertminderung der Bestandsgrundstücke durch die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern durch die Stadt Heilsbronn ausgeglichen? An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass beim Erwerb unseres Grundstücks zu keiner Zeit die Rede von einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Rahmen einer Erweiterung des Wohngebiets war. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wirken je nach Standpunkt des Betrachters zu massiv und besitzen zudem den Charakter eines Fremdkörpers, der sich nicht in die bestehende Bebauung einfügt und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gesamtbildes führt. c. Wäre es nicht sinnvoller und nachhaltiger, Mehrfamilienhäuser dort zu errichten, wo ein geeigneter Platz bereits vorhanden ist und der neu zu errichtende Baukörper von der vorherigen Bebauung weniger stark abweicht (Hinweis Polyden-Gelände) sowie die verkehrstechnische Anbindung unproblematischer ist? d. Wäre es zudem nicht nachhaltiger die in der Innenstadt leerstehenden und dem Verfall preisgegebenen Gebäude zu sanieren und als Mehrfamilienhäuser zu nutzen (Hinweis Gebäudeleerstand ehem. Brauerei, ehem. Gaststätten mit Hotelbetrieb oder ehemaliges Bahnhofsgebäude oder aber leerstehender REWE-Markt)? 4. <u>Keine ausreichende Einfahrt in das Plangebiet</u> Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung des Planungsgebietes an die Straße „Am Sonnenfeld“ im Südwesten und im Nordwesten. Diese Erschließungsstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiets lt. den Planungsunterlagen ausreichend dimensioniert (Begründung Nr. 8.1). a. Welche Erhebungen liegen dieser Aussage zu Grunde? b. Wir bitten um Stellungnahme zu den nachfolgend aufgeführten Punkten: Rein rechnerisch ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 50 Fahrzeugen. Für das bestehende Baugebiet wird rechnerisch von einem Verkehrsaufkommen von 100 Fahrzeugen ausgegangen. Auch die Zufahrt zum Parkplatz des Freibads, zum Naherholungsgebiet, zum Spielplatz, zum geplanten Grillplatz erhöhen das Verkehrsaufkommen.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		Für dieses Gesamt-Verkehrsaufkommen gibt es nur die eine einspurige Zufahrt über den Philosophenweg, ohne Gehweg und Ausweichmöglichkeiten. Die Anbindung kann daher nicht als ausreichend dimensioniert betrachtet werden, > da faktisch der einzige Zugang zum Wohngebiet und zur geplanten Erweiterung über einen Parkplatz (vor dem Freibad) und > eine einspurige Straße ohne Ausweichmöglichkeiten und Gehweg erfolgen muss. > Zudem stellt der Parkplatz für die Ein- und Ausfahrt ins Wohngebiet ein zusätzliches Unfallrisiko und eine Behinderung des Verkehrsflusses dar (bspw. durch ausparkende Fahrzeuge, deren Halter i.d.R. nicht davon ausgehen, dass hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund einer Zufahrt/Abfahrt zu/aus einem Wohngebiet vorliegt und durch zu kurz bemessene und unübersichtliche Parkplätze, durch die die Fahrzeuge in die Zufahrt/Abfahrt hineinragen) Zudem ist logisch nicht nachvollziehbar, warum eine Anbindung über die Schützenstraße verkehrstechnisch nicht möglich sein sollte. Hierzu lässt sich in den Planungsunterlagen keine nachvollziehbare Begründung finden. 5. <u>Kein ausreichendes Rettungskonzept</u> Aus den o.g. Gründen ist u.E. zudem sowohl für den Bestand als auch die Erweiterung des Wohngebiets kein ausreichendes Rettungskonzept vorhanden. Die Aussage in der Begründung unter 11. Vorbeugender Brandschutz im Hinblick auf die Erschließung für Feuerwehreinsätze mag zwar innerhalb des neuen Wohngebiets zutreffen, allerdings nicht für die Zufahrt ins gesamte Wohngebiet. > Siehe auch Begründung zu 4. Keine ausreichende Einfahrt in das Plangebiet Ein geplanter Rettungsweg über die Schützenstraße und den geplanten Fußweg ist theoretisch angedacht, jedoch ist auch dieser geplante Weg durch die frisch gepflanzte Streuobstwiese und die angrenzende Ackerfläche nicht ausreichend dimensioniert. Zudem finden sich keinerlei Informationen darüber, wie dieser geplante Weg auch für schwere Rettungsfahrzeuge (Drehleiter/Löschzug für Mehrfamilienhäuser) befahrbar gemacht werden soll.	

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
		a. Warum werden beide Rettungswege nicht ausreichend dimensioniert angelegt? b. Wie wurde die sich neu ergebende Situation im Hinblick auf die Mehrfamilienhäuser im Rettungskonzept in ausreichendem Maße berücksichtigt? c. Wie wurde die angespannte Verkehrssituation (Falschparker, erhöhtes Verkehrsaufkommen, erschwerte Anfahrt durch erhöhtes Parkaufkommen am Freibad sowie fehlende Ausweichmöglichkeiten rechts und links um den durchfahrenden Rettungsfahrzeugen Platz zu machen) während des Freibadbetriebs/Veranstaltungen am Spielplatz/geplanten Grillplatz berücksichtigt und welche Maßnahmen werden hier ggf. ergriffen? d. Warum wurde die Streuobstwiese bereits jetzt schon gepflanzt, obwohl das abschließende Ergebnis des Planungsverfahrens noch nicht feststeht? e. Warum wurde der Streuobstwiese Vorrang vor einem Rettungsweg gegeben? f. Sollte nicht erst eine ausreichend dimensionierte Rettungszufahrt geplant werden und im Anschluss die Anlage einer Streuobstwiese? Wir bedanken uns im Vorfeld für die Beantwortung der Fragen/Anmerkungen und verbleiben.	

Unterlagen und Gutachten zum Bebauungsplan B50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“ mit umweltbezogenen Informationen:**1. Umweltbericht**

Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen der Planungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine Bewertung für das jeweilige Schutzgut und mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Planung

Erfassung und Bewertung des Eingriffs in den Bestand (integriert in die Begründung des Bebauungsplan) gem. dem Bay. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ in der Fassung aus dem Dezember 2021

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Untersuchung und Bewertung der Auswirkung der Planungen auf besonders geschützte Tier und Pflanzenarten

Aufstellung des Bebauungsplanes B 50 „Am Sonnenfeld – Erweiterung Ost“

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ifd.- Nr.	Behörde/Stellungnahme vom	Stellungnahme	Betroffene Schutzgüter
----------------------	--	----------------------	-------------------------------

4. Immissionsschutzgutachten

Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch aus dem geplanten Nutzungen sowie den Verkehrslärmemissionen

5. Bodengutachten

Erfassung und Bewertung des anstehenden Bodens auf mögliche Altlasten, Wiederverwertbarkeit, Versickerfähigkeit usw. für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser aus dem geplanten Nutzungen