STADT GUNDELSHEIM
STADTTEIL GUNDELSHEIM

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGES KONSERVENGELÄNDE“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt	09.12.2021	**Natur- und Artenschutz** Die Gemeinde Gundelsheim stellt den Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände" auf. Durch die Aufstellung soll Wohn- und Geschäftsbebauung ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß dem beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Rechtsgrundlage des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<u>Schutzgebiete</u> Durch das Vorhaben sind weder naturschutzrechtliche Schutzgebiete noch der landesweite Biotopverbund betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Artenschutz</u> Laut Planunterlagen wird ein Artenschutzgutachten derzeit erstellt. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der Unteren Naturschutzbehörde. Einer ersten Einschätzung nach ist dabei besonderes Augenmerk ist auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und ggf. Reptilien aufgrund der angrenzenden Bahnlinie zu legen.	Laut Auskunft des Fachgutachters wurde eine Überprüfung durch einen Vogelgutachter und durch einen Fledermausgutachter vorgenommen. Außerdem wurde eine Potentialanalyse und Überprüfung bzgl. eines möglichen Reptilienvorkommens vorgenommen.
			<u>Textteil</u> Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen: • Dachbegrünung: Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenversiegelung und des Klimawandels regen wir an, die Dachbegrünung (Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.2) für Flachdächer verpflichtend festzusetzen. • Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den	Der Anregung wird gefolgt und eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Der Anregung wurde gefolgt und eine Festsetzung zum Vogelschlag, wie aus dem Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf	„Wagner+Simon“ Ingenieure hervorgeht, in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Folgende Hinweise zum Artenschutz und zur Schutzfrist sollten aufgenommen werden: • Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). • Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).	Der Anregung wurde gefolgt und Festsetzungen zum Artenschutz bzw. zur Schutzfrist in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. (siehe Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure)
			Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.	Die Zustimmung zur Planung hinsichtlich des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.
			Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvollaufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.	Der bestehende Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend dem Wortlaut der Bodenschutzbehörde ersetzt.
			Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,5 ha. Es befindet sich südlich der historischen Altstadt von Gundelsheim und östlich der neuen Stadteinfahrt über die neue Brücke der K 2159. Unter der ehemaligen Konservenfabrik verläuft der Lohgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Der Lohgraben ist auf dem Plangebiet verdolt. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasser des Neckars nicht überschwemmt. Der durch das Plangebiet fließende Lohgraben ist kein HWGK-Gewässer, Hochwassergefahrenkarten wurden daher für dieses Gewässer nicht erstellt.	

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einer erneuten Überbauung der Lohgrabenverdolung nicht zugestimmt werden. Das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie ist es, dass die Gewässer in einem guten Zustand sind. Um einen solchen guten ökologischen Zustand beim Lohgraben zu erreichen, muss er wieder in seinem natürlichen Gewässerbett fließen. Dort, wo die bestehende Bebauung abgerissen wird, muss daher auch der Lohgraben wieder als offenes Gewässer freigelegt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es zwar, dass die Verdolung zur Gewährleistung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen bleiben muss. Dieses wurde aber nicht näher erklärt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso ein natürliches Gewässer für die Ableitung des Niederschlagswassers verdolt sein muss. Kommt es zu einer Überlastung des Gewässers, so müssen Rückhaltemaßnahmen zur Einleitung von Dachflächenwasser vorgesehen werden. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 15.07.1994/BS1.428/490/VG Freiburg heißt es, dass eine Verrohrung regelmäßig nicht gestattet werden kann. Hiernach beeinträchtigt eine Verrohrung das Wohl der Allgemeinheit und kann daher nicht gestattet werden. Sie unterbindet die Wechselwirkung zwischen Wasser, Luft und der Tier- und Pflanzenwelt. Das Gewässer wird gegen positive Umwelteinflüsse wie Belichtung und Belüftung isoliert und die Selbstreinigungskraft verringert. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der weitere Verlauf des Gewässers verrohrt ist. Entscheidend ist allein, dass bereits die o.g. Maßnahme geeignet ist, die genannten Wirkungen auszulösen. Hinzu kommt, dass der Lohgraben als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltung der Stadt Gundelsheim liegt (§ 32 WG). Kommt es zu einem Schaden an der bestehenden Verrohrung, so muss die Stadt Gundelsheim als Träger der Unterhaltungslast diesen Schaden beheben. Da es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt, hat es auch ein eigenes Flurstück (Flst.-Nr. 5783), welches nicht an private verkauft werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der Thematik der Überbaubarkeit der Lohgrabenverdolung wurde am 28.03.2022 ein Abstimmungstermin mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt. Dabei wurde seitens der Stadt Gundelsheim auf die bestehende Stellungnahme vom 07.03.2012 des Fachbereichs „Bauen, Umwelt und Planen“ verwiesen. Darin wird bestätigt, dass *„Für künftige Bauvorhaben auf den Grundstücken der Firma Kühne (insbesondere die Flst.-Nr. 892/2, 906, 906/1, 906/2 und 912), die die bestehende Verdolung des Lohgrabens berühren, […] von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden [kann]. Dabei ist das Verschlechterungsverbot der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.“* Es wird auf die nach dem erfolgten Abstimmungstermin ergänzend abgegebene Stellungnahme mit Datum vom 10.05.2022 der Fachbehörde Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz verwiesen (siehe Seite 3 unten)
			Dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden –Württemberg“ ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. *Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden* *(BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).* Die Stadt Gundelsheim hat Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Daraus geht hervor, dass das Plangebiet bei einem Starkregenereignis erheblich beeinträchtigt wird. Es wurden aber keine Maßnahmen aufgezeigt, um diese Überschwemmungen zu verhindern.	Der Anregung wird gefolgt und die konkreten Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen in die Begründung aufgenommen. Folgende Maßnahmen wurden inzwischen planerisch berücksichtigt: - Anhebung des Fußbodens im EG über Überschwemmungsstand aus Starkregenereignis 2016 - Verlegung Technikräume aus UG ins EG - Einfahrt Tiefgarage geplant mit mobilen Hochwasserbarrieren
	Ergänzende Stellungnahme Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz:	*10.05.2022*	Aufgrund der Gegebenheiten in diesem Fall kann die untere Wasserbehörde der Überbauung des Lohgrabens zustimmen, weist jedoch ausdrücklich auf die sich daraus ergebenden Problematiken hin und empfiehlt der Stadt Gundelsheim sich hierüber klare Gedanken zu machen, um zukünftige	Die Zustimmung zur Überbauung des Lohgrabens wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Schwierigkeiten zu vermeiden. Zudem wird der Stadt Gundelsheim eine Beweissicherung vor Beginn der Arbeiten empfohlen, um den Ist-Zustand der Lohgrabenverdolung zu dokumentieren	Die Empfehlung zur Beweissicherung wird zur Kenntnis genommen. Die Beweissicherungspflicht liegt beim Vorhabensträger.
			Grundwasser Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets Gundelsheim (BBR Wert I und Wert II). Die Schutzgebietsverordnung vom 9.8.1993 ist zu beachten. Im Textteil sollte auf die Lage im WSG und die Einhaltung der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung hingewiesen werden.	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			<u>Altlasten</u> Zum Plangebiet gibt es einen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK). Der Altstandort „Schwäbische Conservenfabrik Gundelsheim Neckar KG“ wird mit dem Handlungsbedarf B – Belassen mit Entsorgungsrelevanz geführt. Es handelt sich hierbei <u>nicht</u> um eine Altlastverdächtige Fläche oder Altlast. Der Hinweis im Textteil zu Altlasten sollte um eine Mitteilung des Eintrags im BAK ergänzt werden.	Der Anregung wurde gefolgt und der bestehende Hinweis zum Thema Altlasten entsprechend ergänzt. In der Begründung wurde der entsprechende Absatz inhaltlich korrigiert.
			Abwasser Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetztes zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden.	Der Anregung wurde gefolgt und die Kapazitäten der aufnehmenden Kanalisation geprüft. Es treten keine Probleme hinsichtlich der Hydraulik und der Schmutzfracht auf. Das Oberflächenwasser soll über den Lohgraben abgeleitet werden. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den Lohgraben kommt es zu einer verschwindend geringen Erhöhung der Wasserspiegel-lage im Lohgraben, sodass die Einleitungswassermenge aus dem „Kühne-Areal“ in den Lohgraben vernachlässigt werden kann. Des Weiteren wurde die Notwendigkeit einer Rückhaltung gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU Ba-den-Württemberg geprüft. Diese ist nicht notwendig.
			Es wird darauf hingewiesen, dass: 1. mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist. 2. für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist. 3. für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Hinweise zu den Bestimmungen der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächen im Plangebiet sind alle der Belastungskategorie I zuzuordnen. Somit ist keine Regenwasserbehandlungsanlage notwendig.
			Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/ Angaben notwendig: • Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagwassers	Die Hinweise zu den notwendigen Unterlagen/Angaben zum wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Erschließung des Baugrundstückes beachtet und im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss beantragt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			• Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungs-anlagen für das anfallende Niederschlagwasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht,	
			Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich südlich der Gundelsheimer Altstadt und grenzt direkt an die neue Brücke der K 2159 an. Die Erschließung erfolgt über die Heilbronner Straße (Gemeindestraße). Neben der Kindertagesstätte sind insgesamt 64 Wohneinheiten geplant. Dafür sind insgesamt nur 63 Stellplätze vorgesehen. Für Wohnungen empfehlen wir generell eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Hinzu kommen hier noch notwendige Stellplätze für die Mitarbeiter der Kita und Kurzzeitparkplätze für Eltern. Es sind also viel zu wenig Stellplätze veranschlagt. Wir raten dringend dazu, mehr Stellplätze herzustellen, da ansonsten entlang der Heilbronner Straße geparkt wird, was zu Verkehrsbehinderungen führen wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Laut dem Vorhabensträger sind v.a. im Backsteingebäude überwiegend kleine WE´s (ca. 35 -60m2) geplant. Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes derzeit 40 Stellplätze vorhanden (37 Tiefgaragenstellplätze + 3 Außenstellplätze). Zudem sollen im öffentlichen Bereich der Eisenbahnstraße noch weitere ca. 43 Stellplätze hergestellt werden. Diese sollen Stellplätze sollen auf Eigenkosten hergestellt werden und vertraglich /dinglich an das Bauvorhaben gebunden werden. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss entsprechend abgeschlossen. Die Stellplatzanzahl kann somit auf 83 erhöht werden. Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird daher festgesetzte, dass für Wohnungen unter 60 qm ein Stellplatz und für Wohnungen über 60 qm 2 Stellplätze nachzuweisen sind.
			Bautechnik Anmerkung zu Pkt. 3.1: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise In Bezug auf die festgelegte südlichen Baugrenze für den bestehenden Baukörper im süd-westlichen Baufenster kann aktuell im Bestand und offenbar auch nicht bei einem Neubau, die erforderliche seitlichen Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Es wird empfohlen, die Zulässigkeit der Öffnungen in der südl. Außenwand im Bestandsgebäude zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro „Ehemann+Lieb“ sollen an der bestehenden grenzständigen Bestandswand des Backsteingebäudes sämtliche Öffnungen in dieser Wand zugemauert werden können.
			Immissionsschutz und Gewerbe Das Vorhabengebiet wird an der West-, Nord- und Ostseite in nicht unerheblichem Umfang von Verkehrslärm (Schienen- und Straßenverkehr) beeinträchtigt. Zudem schließt südlich eine Gewerbefläche mit verschiedenem Logistikverkehr an. Nördlich des Vorhabens, bzw. zwischen der Wörthstraße und dem Brückenwall, besteht zudem möglicherweise ein Auflieger-Abstellplatz. Ideal wäre eine überwiegend gewerbliche Nutzung des westlichen Baukörpers, wodurch der östlich gelegene Baukörper mit Wohnnutzung eine bauliche Abschirmung von westlich gelegenen Schallquellen außerhalb des Plangebiets erführe. Nr. 7.5, S. 16 der Begründung verweist im Zusammenhang des Immissionsschutzes auf eine beauftragte Schallimmissionsprognose, die jedoch nicht vorliegt. Erst anhand dieser kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.	Der Anregung wurde gefolgt und ein Lärmimmissionsprognose durch die Ingenieurgesellschaft „Bayer Bauphysik“ erstellt. Die gestellten Anforderungen wurden im Gutachten entsprechen berücksichtigt. Das Gutachten wurde den Planunterlagen beigefügt.
2.	Verband	08.12.2021	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Region Heilbronn-Franken		Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Fläche des Plangebiets wie in den Unterlagen richtig erläutert, nachrichtlich als gewerbliche Fläche dargestellt. Wir begrüßen die Umnutzung der leerstehenden Gewerbebrache und die Schaffung von Wohnraum in Innenbereich von Gundelsheim.	Die Zustimmung zur geplanten Umnutzung wird zur Kenntnis genommen.
			Die für die Stadt Gundelsheim nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar wird durch die Schaffung der 64 Wohneinheiten deutlich überschritten, was wir ebenfalls ausdrücklich begrüßen.	Die Zustimmung zur geplanten Einwohnerdichte wird zur Kenntnis genommen.
			Mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Plansätze 2.4.3.2 kommen wir zwar zu der Einschätzung, dass kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vorliegt, allerdings würden wir dennoch einen Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel an der Stelle bevorzugen. Derzeit sind in dem festgesetzten Mischgebiet kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig und die überbaubaren Flächen erlauben im Erdgeschoss aus unserer Sicht Verkaufsflächen von in Summe mehr 800 m². Allerdings ist in dem in der Begründung dargestellten Entwurf der Gebäude kein Einzelhandel vorgesehen, weshalb aus unserer Sicht die Nutzungsart auch aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen werden könnte. Auch mit Blick auf eine mögliche Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 mit dem im räumlichen Umfeld liegenden Lebensmitteldiscounter, würden wir den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung, der auch teilräumlich vorgenommen werden kann, begrüßen.	Der Anregung wird gefolgt und der Einzelhandel aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen. Die derzeitige Projektentwicklung sieht keine Einzelhandelsflächen vor. Vor diesem Hintergrund und um Konflikte mit dem angrenzenden Discounter zu vermeiden, erfolgt der Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel.
			Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend. Wir regen dennoch an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die zumindest auf den Neubauten ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden (sobald diese rechtskräftig ist). Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da diese Verpflichtung bereits durch die Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ab Mai 2022 verpflichtend wird.
			Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich. Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.	
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	08.12.2021	**Raumordnung** Ziel der Planung ist es eine Wohn und Geschäftsbebauung durch Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu ermöglichen. Dazu soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Da in dem geplanten Mischgebiet gemäß Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist, weisen wir auf mögliche Agglomerationswirkungen hin. Gemäß PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben In diesem Zusammenhang sind mögliche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet selbst und vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Umfeld zu beachten. Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass sich nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 40 m ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) befindet. Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt und der Einzelhandel aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen. Die derzeitige Projektentwicklung sieht keine Einzelhandelsflächen vor. Vor diesem Hintergrund und um Konflikte mit dem angrenzenden Discounter zu vermeiden, erfolgt der Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel.
			Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Angaben zur Flächengröße divergieren. So beträgt die Größe laut Kapitel 3.1 (S. 2 der Begründung) 0,5 ha. Unter Kapitel 5.3 (S. 10 der Begründung) ist dagegen die Gesamtfläche des Plangebiets mit 0,34 ha angegeben. Wir bitten die Angaben zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.	Dem Hinweis wurde gefolgt und die Flächengröße auf Seite 2 der Begründung auf 0,34 ha angepasst.
			Anmerkung Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abteilung 5 - Umwelt - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.11.2021	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik	

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.* *Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.* *Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.* *Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*	
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Gundelsheim (BBR Wert I und Wert II)" (LUBW-Nr. 125.040; Datum der Rechtsverordnung: 09.08.1 993).	Die Hinweise zum Prüfungsumfang werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Lage in der Wasserschutzzone III werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde auf die Lage im WSG bereits hingewiesen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der minimale, horizontale Abstand zur Wasserschutzzone II (engere Schutzzone) beträgt ca. 10 m in nordwestlicher Richtung. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen und komplexe Grundwasserfließbewegungen im Oberen und Mittleren Muschelkalk können nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Neckars, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung werden bei der Planung beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Verkarstungserscheinungen und Grundwasserfließbewegungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Hochwasserereignissen wird zur Kenntnis genommen und bei der Gebäudeplanung entsprechend berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Polizeipräsidium HN	08.12.2021	Der Ein- und Ausfahrbereich zu privaten Stellplätzen sollte von der öffentlichen Verkehrsfläche soweit zurückgesetzt werden, dass ein Rangieren dort vermieden wird. Hinsichtlich der Bemaßung wird empfohlen, die Breite der Stellplätze auf mindestens 2,50 m festzulegen und den Ein- und Ausfahrbereich zu den Stellplätzen sowie zu den Garagen so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen zur Straßenfläche (Gehweg, Fahrbahn) uneingeschränkt gegeben ist. Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage sind 3 Stellplätze angedacht. Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage scheint die Sicht nach links durch ein auf dem äußeren Stellplatz geparkten Fahrzeug sowie den Stützpfosten des Wohngebäudes verdeckt zu sein.	Wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung/Stellplatzplanung weitergegeben. Der Stützpfosten befindet sich laut dem Architekten etwa 1,5m von der Grundstücksgrenze entfernt. Zwischen Fahrstraße und Grundstücksgrenze befindet sich noch ein etwa 1m breiter Gehwegstreifen. Somit beträgt der Sichtbereich vor dem Einbiegen auf die Heilbronner Straße mindesten 2,5m.
			Im westlichen Gebäudekomplex soll auf 2 Ebenen eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Es ist mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen zu bestimmten Tageszeiten (Anlieferung / Abholung der Kinder) zu rechnen. Bestehen schon Überlegungen, wie eine gefahrlose / sichere Zulieferung der Kinder bei der Kindertagesstätte erfolgen soll?	Wird zur Kenntnis genommen. Das aktuelle Konzept zur Zulieferung der Kinder sieht vor, dass die Eltern im Bereich der Eisenbahnstraße parken und über den geplanten Fußweg entlang des Brückendamms zum Eingang gelangen. Eine Behinderung im Verkehr entlang der Heilbronner Straße soll dadurch verhindert werden.
			Eine weitere Beteiligung am Verfahren wäre wünschenswert.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
6.	Netze BW GmbH	08.11.2021	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sofern zumutbar, bitten wir um die Sicherung der Leitungen im westlichen Rand des Flurstücks 90612 über ein Leitungsrecht (Breite 1 m) im Bebauungsplan zu Gunsten der Netze BW GmbH.	Der Anregung wird gefolgt und ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW in die Planunterlagen aufgenommen.
			Die Stromversorgung im Plangebiet ist abhängig vom benötigten Leistungsbedarf des Bauvorhabens. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.
			Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
7.	Dt. Telekom Technik GmbH	26.11.2021	Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beiliegenden Lageplan). Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen bzw. bestehenden Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergegeben.
8.	Gasversorgung Unterland	15.11.2021	Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes, gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind auf dem ehemaligen Konservengelände nicht vorhanden, nur nebenan in der Heilbronner Straße. Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über den fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine weitere Beteiligung der Gasversorgung Unterland GmbH an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	ZV Bodensee Wasserversorgung	08.11.2021	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
10.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	09.11.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Heilbronn-Franken	17.11.2021	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	BUND / LNV Heilbronn-Franken	10.12.2021	Wir begrüßen die Planung grundsätzlich, folgt sie doch dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sowie dem Gebot des flächensparenden, ressourcenschonenden Bauens, indem mehrgeschossige Gebäude geplant sind und Altbestand integriert wird. Und wir beglückwünschen Sie zu dem Passus, der die Verwendung von Sperrvliesen ausschließt – hier zeigt sich Ihre Kommune als Pionier! Ebenso begrüßen wir, dass die Kommune der Pflicht zur gesonderten Ausweisung der Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung nachkommt. Wir mahnen jedoch an, dass künftig im Rahmen der Klimakrise nicht mehr haltbar sein wird, dass „d*em Klimaschutz und der Klimaanpassung (…) in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu (kommt).“ (*s. Begründung)	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
			Für die geplante spezielle Artenschutzrechtliche Überprüfung und die weitere Planung bitten wir um die Berücksichtigung folgender Punkte: • sAP: Überprüfung gebäudebewohnender Vogelarten und Fledermäuse: Wir gehen davon aus, dass im Altbestand Lebensstätten und Nistbauten wie z.B. von Schwalben wie auch von Mauerseglern (Ziegelwände ausreichender Höhe vorhanden) existieren. Um Verstöße gegen § 44 NatSchG zu vermeiden, muss dies fachgerecht überprüft werden und sind ggfs. CEF-Maßnahmen einzuplanen.	Wird zur Kenntnis genommen. Lauf Auskunft des Umweltgutachters wurden die Gebäude sowohl von einem Fledermausgutachter als auch von einem Vogelgutachter von innen und außen geprüft. Mauersegler und Schwalben wurden nicht bzw. nur im Überflug festgestellt. Es werden vorsorglich Nistkästen für Höhlenbrüter (Haussperling) bzw. Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufgehängt.
			Wir regen in diesem Zusammenhang auch an, in die Neubauten Elemente des AAD (animal aided design) zu integrieren. Im Anhang erhalten Sie sowohl ein Merkblatt zu Mauerseglern als auch des AAD. Besonderes Augenmerk ist hier auch auf den Schornstein der alten Fabrik zu legen – er ist auf mögliche Brut- und Lebensstätten von z. B. Wanderfalken, Mauerseglern oder Dohlen zu überprüfen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			• Wir regen an, evtl. vorhandene Lebensstätten, wenn irgend möglich, zu erhalten und Bauphasen, Baustelleneinrichtung etc. entsprechend abzustimmen - evtl. ist hier eine ökologische Baubegleitung ratsam.	Wird zur Kenntnis genommen.
			• sAP: Eventuell vorhandene Ruderalvegetation, Materialablagerungen und Grünstreifen sind u. a. aufgrund der Nähe zum Bahndamm auf das Vorkommen von streng geschützten Mauer- bzw. Zauneidechsen fachgerecht zu überprüfen (6 Begehungen, davon 2 im Spätsommer).	Laut Fachgutachter wird im Artenschutzbeitrag dargelegt, warum ein Vorkommen und eine Betroffenheit von Zaun- und Mauereidechse nicht zu erwarten sind.
			Wir bitten um Aufnahme weiterer Passagen: • Bauherren und Planer sind dazu verpflichtet, den Artenschutz gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie einzuhalten. Deshalb gilt es insbesondere bei großen Fensterflächen, gläsernen Balkonkonstruktionen, Wintergärten oder Eckfenstern Vogelschlag zwingend zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			vermeiden. Dazu empfehlen wir die Weitergabe folgender Broschüre: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf	
			• Zur Beleuchtung (rechtsverbindliche „LAI Hinweise zur Minderung von Lichtemissionen“) o Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen. o Es darf nur die Nutzfläche beleuchten. Um die Außenwirkung zu begrenzen, sind Lichtpunkthöhen (und Masten) niedrig zu halten. o Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, also nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von etwa 1700 Kelvin, Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. Sogenannte „PC amber“-LED ersetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumdampfhochdrucklampen, haben jedoch diesen gegenüber eine bessere Farbwiedergabe. o Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen: Upward Light Ratio ULR = 0 %; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. o Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden.	Die Hinweise zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits eine Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung enthalten.
			• Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).	Der Anregung wird gefolgt und eine Festsetzung zum Schutz von Kleintieren in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Pflanzgebote/Pflanzbindungen • Mit Blick auf die Klimakrise bitten wir dringend darum, zum Rückhalt des Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität die Empfehlung zur Dachbegrünung in eine Pflicht zur Dachbegrünung umzuwandeln und im Textteil bzw. den Bauvorschriften festzusetzen. Dies sollte über eine Wenn-Dann-Regelung in den Festsetzungen mit der Alternativoption der Installation von Photovoltaik oder Solarthermie kombiniert werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung sollte ebenso auf Dächer von baulichen Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder Carports ausgeweitet werden. (Unter Punkt 7.3 der Begründung ist diese Festsetzung aufgeführt, jedoch nicht eine Seite zuvor unter „Pflanzgebote/Pflanzbindung“ und auch nicht im Textteil auf S. 5 unter Punkt 1.2 Dachdeckung. Wir bitten hier um Vereinheitlichung).	Der Anregung wird gefolgt und eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt.
			• Wir empfehlen bei der Auswahl von Gehölzen und Bäumen auf trockenheitsresistente, insektenfreundliche, heimische Arten zu setzen (z.B. Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Esskastanie, Kornelkirsche, Weißdorn, Steinweichsel). Ebenso sollten Grünflächen als mehrjährige Blühfläche z.B. mit standortangepassten, heimischen Stauden angelegt werden. Die Pflanzliste des Landratsamts Heilbronn muss in den Textteil aufgenommen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Verwendung trockenheitsresistenter, insektenfreundlicher, heimischer Arten wird in das Pflanzgebot aufgenommen. Der Anlage als mehrjährige Blühfläche wird jedoch nicht gefolgt, da der Bereich auch als Spielfläche herangezogen werden soll. Die unbepflanzten Freiflächen sind dennoch zu begrünen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			• Bestehende Bäume oder Pflanzungen sind möglichst zu erhalten und die die Planungen zu integrieren	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet befinden sich weder Bäume noch anderweitige Pflanzungen.
			• Bei Baumneupflanzungen im Bereich versiegelter Flächen ist ein unversiegelter Bereich (die Baumscheibe) von mind. 5 m² pro Jungbaum vorzusehen und mit feuchtigkeitsbindendem Bewuchs (Stauden, Bodendecker) zu bepflanzen sowie gegen Beeinträchtigungen und Belastung durch parkende Kraftfahrzeuge oder Ablagerungen zu schützen.	Die Anregung wird an den Vorhabensträger weitergegeben. Es sind aktuell keine Baumneupflanzungen im versiegelten Bereich vorgesehen.
			• Stellplätze: o Pro 3 benachbarten Stellplätzen ist mindestens 1 Standort- und trockenheitsangepasster, insektenfreundlicher Laubbaum zu pflanzen. o Mit Blick auf die Mobilitätswende sind Ladestationen für E-Autos, E-Fahrräder und Plätze für Fahrräder und auch Lastenfahrräder einzuplanen. o Wir bitten um Kennzeichnung der öffentlichen Fläche für die 23 zusätzlichen Stellplätze im zeichnerischen Teil o Ist die Anbindung an den ÖPNV gegeben - insbesondere mit Blick auf die angeschlossene Kita und den „Elternverkehr“ zur Kita?	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Plangebietes sollen jedoch insgesamt 8 Laubbäume gepflanzt werden. Eine Festsetzung zu diesem Pflanzgebot wurde aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Gebäudeplanung entsprechend berücksichtigt. Der Anregung wurde gefolgt und die Stellplätze auf der öffentlichen Fläche im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Dabei ist die Anordnung als informative unverbindliche Darstellung zusehen.
			• Bei den Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen, Wegen oder Zufahrten ist bei Pflasterung ein Fugenanteil von mind. 25 % anzusetzen.	
			• Zur Regenrückhaltung empfehlen wir die Festsetzung von Zisternen mit auf Starkregenereignisse angepassten Volumina. Die Kapazität der Kanalisation ist an die Zahl der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten und entsprechende Extremwetterereignisse anzupassen. Bei der Anlage der Grünfläche zwischen beiden Gebäuderiegeln wäre die Geländemodulation in Form eines leichten Gefälles zur Mitte des Streifens hin denkbar, um Niederschlagswasser langsam zur abzuführen und auf der Fläche zu retenieren.	Der Anregung wurde gefolgt und die Kapazitäten der aufnehmenden Kanalisation geprüft. Es treten keine Probleme hinsichtlich der Hydraulik und der Schmutzfracht auf. Das Oberflächenwasser soll über den Lohgraben abgeleitet werden. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den Lohgraben kommt es zu einer verschwindend geringen Erhöhung der Wasserspiegel-lage im Lohgraben, sodass die Einleitungswassermenge aus dem „Kühne-Areal“ in den Lohgraben vernachlässigt werden kann. Des Weiteren wurde die Notwendigkeit einer Rückhaltung gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU Ba-den-Württemberg geprüft. Diese ist nicht notwendig.
			• Einfriedungen und Stützmauern o Einfriedungen wie Zäune sind müssen mindestens einen Abstand von 20 cm zum Boden haben, um Kleintierdurchschlüpfe (Igel) zu ermöglichen. o Einfriedungen: Auf Sockelmauern ist grundsätzlich zu verzichten. o Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist für Einfriedungen generell unbeschichtetes Metall auszuschließen.	Der Anregung wird gefolgt und eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung und zu Stützmauern aufgenommen.
			• Äußere Gestaltung: Aufgrund der im Rahmen der Klimakrise zunehmenden Hitzebelastung empfehlen wir, den Einsatz dunkler Farben und Materialien auch für den Asphalt auszuschließen und stattdessen mit Blick auf den Albedo-Effekt (Reflexion der Sonneneinstrahlung durch helle Farben, statt Absorption durch dunkle Farben) den Einsatz heller Farben festzuschreiben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergegeben. Die Fassadengestaltung der Gebäude wurde bereits abgestimmt und die örtliche Bauvorschrift entsprechend konkretisiert.
			Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	PYUR – Tele Columbus AG	01.12.2021	An der von Ihnen genannten Baumaßnahme werden wir uns nicht beteiligen, da wir an dem benannten Standort keine Leitungen betreiben. Somit bestehen gegen das Bauvorhaben, von unserer Seite aus, auch keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Dt. Bahn AG DB Immobilienservice	03.12.2021	Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Emissionen und Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Immissionsgutachten erstellt und den Planunterlagen beigefügt. Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Vorhabensträger zur Beachtung weitergegeben.
			Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Haßmersheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Offenau	15.12.2021	Der Gemeinderat der Gemeinde Offenau hat in der gestrigen Sitzung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Konservengelände“, Gemarkung Gundelsheim, im beschleunigten Verfahren einstimmig den vorliegenden Plan zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Es wurden keine Einwendungen vorgebracht, wegen der Anzahl der vorhanden Parkplätze gab es Bedenken ob die Anwohner nicht die Heilbronner Straße zuparken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Stellplätze wurde insgesamt erhöht und auch ein angepasster Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
17.	Gemeinde Billigheim	08.11.2021	Von Seiten der Gemeinde Billigheim werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Neudenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Bad Friedrichshall	10.11.2021	Städtebauliche Belange der Stadt Bad Friedrichshall sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Auf die in etwa gleichen Anteile von wohn- und gewerblichen Nutzungen, die in Mischgebieten vorhanden sein müssen, wird hingewiesen. Dieser rechtliche Hinweis stellt jedoch keinen unsererseits zu vertretenden Belang dar.	Der Hinweis zur Durchmischung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Bad Rappenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gde Neckarzimmern		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.