

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften **„Ob dem Dorf V“, Ortsteil Höchstberg**



Synopse zur Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2021 und Beteiligungszeitraum vom 11.10.2021 bis 12.11.2021

Stand der Synopse zur Abwägung: 24.10.2024

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange - Übersicht	Schreiben vom	Anregungen
1.	Landratsamt Heilbronn	11.11.2021	ja
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	10.11.2021	ja
3.	Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21 (Raumordnung etc.)	09.11.2021	ja
4.	Regierungspräsidium Freiburg – Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.10.2021	ja
5.	Polizeipräsidium Heilbronn	11.10.2021	ja
6.	Netze BW GmbH	15.10.2021	ja
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.10.2021	ja
8.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn	-	-
9.	Handwerkskammer Heilbronn	11.10.2021	nein
10.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	19.10.2021	nein
11.	Gasversorgung Unterland GmbH	14.10.2021	nein
12.	Pyr Tele Columbus	08.10.2021	nein
13.	BUND Heilbronn-Franken	19.11.2021	ja
14.	Gemeinde Haßmersheim	-	-
15.	Gemeinde Offenau	17.11.2021	nein
16.	Gemeinde Billigheim	13.10.2021	nein
17.	Gemeinde Neckarzimmern	-	-
18.	Stadt Neudenau	-	-
19.	Stadt Bad Friedrichshall	-	-
20.	Stadt Bad Rappenau	12.11.2021	nein

Nr.	Öffentlichkeit - Übersicht	Schreiben vom	Anregungen
1.	aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein	-	-

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Fachliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn, Schreiben vom 11.11.2021 zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht In den Unterlagen sind keine Nachweise zum Bedarf der ausgewiesenen Flächen enthalten. Nachdem der Bauflächenbedarfsnachweis bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung fehlte, sind die Plausibilitätshinweise zur Darlegung einer fundierten Bedarfsbegründung heranzuziehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf unser gemeinsames Gespräch vom 17.03.2021 hin. Natur- und Artenschutz Der Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der auf die aktuelle Planung angepasste Fachbeitrag Artenschutz liegen noch nicht vor. Daher kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Vor allem die Bewertung als Lebensraum für Reptilien sowie die Betrachtung der Gehölzbestände ist im aktuellen Bericht anzupassen. Schutzgebiete & Biotop Schutzgebiete sind nicht betroffen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Biotop 167211250676 „Hohlweg im 'Stahlbühl'“, zu dem neben dem Weg selbst auch die angrenzenden Gehölze gehören. Das Biotop ist auch Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Werden Biotop in einen Bebauungsplan aufgenommen und somit zukünftig dem Innenbereich zugeordnet, verlieren sie ihren Status als besonders geschützte Biotop. Selbst wenn die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan für die Biotop eine Pflanzbindung festsetzt, stellt dies nicht den gleichen Schutzstatus dar, da Pflanzbindungen durch einfache Bebauungsplanänderungen wieder wegfallen können. Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Der besondere Biotopschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 4 BNatSchG kann von den Verboten nach Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In diesem Fall wäre vor Satzungsbeschluss bei der	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung erfolgten erforderliche Bedarfsermittlungen entsprechend Plausibilitätsnachweis, Abwägung alternativer Flächen und eine bedarfsgerechte Flächenausweisung, u.a. mit dem Plangebiet im vorliegenden Umfang des BPlans. Der FNP 2038 ist zwischenzeitlich genehmigt und wirksam. Im Teilort Höchtsberg ist der Bedarf anhand einer Interessensliste für Baugrundstücke konkret dokumentiert. Kenntnisnahme. Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden auf Grundlage der Planung zur Auslegung ausgearbeitet. Der Fachbeitrag Artenschutz ist ebenfalls an die aktuelle Planung angepasst. Kenntnisnahme. Das Biotop wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Kenntnisnahme. Die zwischenzeitliche Abstimmung mit der UNB hat zu einer Zustimmung geführt, das Biotop anteilig bis zum Hohlweg im Geltungsbereich zu belassen und die Sicherung mittels Festsetzung als Pflanzbindung /Maßnahmenfläche zum Erhalt und öffentlich-rechtlichem Vertrag zu gewährleisten. Da der Gehölzstreifen durch Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht mehr gesetzlich geschützt ist, ist ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwingend erforderlich. Dieser muss bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Aus Sicht der UNB ist bezüglich des Naturschutzes und der Landschafts-

	Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Biotopausnahme (inkl. Ausgleichsplanung) zu stellen. Der Biotoptyp „Hohlweg“ ist in der Praxis jedoch kaum ausgleichbar. Da in das Biotop nicht eingegriffen wird empfehlen wir zu überprüfen, ob die Abgrenzung des Bebauungsplans so geändert werden kann, dass das Biotop nicht mehr im Geltungsbereich liegt. Damit würde es seinen Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop behalten und wäre nicht auszugleichen. Darüber hinaus sind sämtliche Beeinträchtigungen des Biotops, auch während der Bauphase, zu vermeiden. 	pflege der Erhalt dieses Komplexes im Ganzen höher zu werten, als durch die Neuanlage eines Feldgehölzes an anderer Stelle einen formell korrekten aber fachlich weniger wertvollen Ausgleich für das Biotop zu schaffen. Die dingliche Sicherung kann entfallen, sofern sichergestellt ist, dass das neu entstehende Flurstück entlang der Westgrenze in stätischem Eigentum ist. Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil (Ziffer C) aufgenommen.
	<u>Artenschutz</u> Bezüglich des Fachbeitrags Artenschutz, der den aktuell ausgelegten Unterlagen nicht beiliegt, steht die Untere Naturschutzbehörde in Kontakt mit der Stadt Gundelsheim. Die Abstimmungen laufen parallel zum offiziellen Verfahren. Hierzu kann im weiteren Verfahren näheres gesagt werden. <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	Kenntnisnahme. Zur Auslegung wird den Unterlagen ein aktueller Fachbeitrag Artenschutz beigelegt. Kenntnisnahme.

	folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen: • Unter Punkt 13.1 „Insektenschonende Beleuchtung“ bitten wir zu ergänzen, dass private Dauerbeleuchtungen nicht zulässig sind. • 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 Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fenssterscheiben 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 <u>Hinweise</u> • 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 Kleinsäugetieren 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). Für öffentliche Grünflächen sollte gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut vorgesehen werden, um eine Florenverfälschung der angrenzenden Strukturen im Außenbereich nicht zu gefährden und zur Förderung der heimischen Biodiversität. Landwirtschaft Die überplante Fläche wird von einem Landwirt bewirtschaftet, dieser verliert dadurch ca. 2% seiner Flächen. Östlich des Plangebiets besteht eine landwirt-	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Im Kapitel D Hinweise wird ein entsprechender Absatz „Insektenschonende Beleuchtung“ ergänzt. Kenntnisnahme. Im Textteil ist unter Kapitel D Hinweise Ziff. 4 ein Abschnitt zum Vogelschlag aufgenommen. Kenntnisnahme. Es handelt sich hierbei um Regelungen des BNatSchG, die als Verbotsstatbestände des Naturschutzrechts keine eigenständigen Festsetzung im Bebauungsplan erfordern; im Bebauungsplan werden dafür Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, Verbotstatbestände zu vermeiden (CEF-Maßnahme für Lebensräume der Feldlerche). Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 5 ein Punkt zu Gehölz und Rodungsmaßnahmen aufgenommen. Kenntnisnahme. Vorgabe ist in der Festsetzung Ziffer 14 aufgenommen. Kenntnisnahme. Es erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine ent-
--	---	---

	schaftliche Hofffläche im Mischgebiet von einem aktiven Nebenerwerbslandwirt, weiter nordöstlich ist eine landwirtschaftliche Hofffläche, an einem nicht ortsansässigen Haupterwerbslandwirt verpachtet, hier werden u.a. Zwiebeln in einem klimatisierten Gebäude gelagert. Durch den Einsatz von technischen Geräten und Maschinen ist ein gewisser Geräuschpegel verbunden, auch an Sonn- und Feiertagen und Tages- und Nachtzeit sind diese zu dulden. Wir empfehlen die bestehende Landwirtschaft bereits beim Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um somit Konflikte gänzlich auszuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen wahrnehmbar sein können. Des weiter befindet sich der Stall eines Schäfers, das Winterquartier von ca. 180 Schafen, weiter östlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken: die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Es bestehen erhebliche Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden. Als Alternative zum regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlandes mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an: • Entstiegelung von bebauten Flächen • Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen • Verbesserung bestehender FFH-Gebiete
sprechende Bestandsaufnahme und Bewertung der Emittenten. Zur Vermeidung von Störungen und wurde vom Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die u.a. durch Ertüchtigung der relevanten Lüftungsanlage ausreichend geeignet sind, schalltechnische Konflikte zu vermeiden. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 6 ein Punkt zu landwirtschaftlichen Emissionen und deren Duldung aufgenommen. Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wurde eine Geruchsausbreitungsrechnung erarbeitet. Im Ergebnis wird die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit im Geltungsbereich durch die direkt angrenzende Tierhaltung eingehalten. Kenntnisnahme. Die Darstellung der Belange der Landwirtschaft wird ergänzt und in der Begründung und im Umweltbericht wird die Abwägung gegenüber anderen Belangen und städtebaulichen Zielen ausgeführt. Kenntnisnahme. Der Umweltbericht führt zur Bodengüte entsprechend aus. Bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgte eine Abwägung alternativer Wohnbauflächen, mit dem Ergebnis für den Teilort Höchstberg die Fläche am Nordrand als bestmöglich geeignete Fläche zur Eigenentwicklung des Teilorts auszuweisen. Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Der verbleibende, hochwertige Oberboden kann im Rahmen von Bodenverbesserungsmaßnahmen auf umliegende Ackerflächen aufgebracht werden. Kenntnisnahme. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichbilanz samt notwendiger Ausgleichsmaßnahmen werden zum Bebauungsplanentwurf ergänzt; es sind Ausgleichsmaßnahmen im Stadtwald (Waldfugien) geplant. Zusätzlich ergeben sich durch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes agrarstrukturelle Verbesserungen.	

	• Aufwertung geeigneter Flächen durch Auftrag von hochwertigem Oberboden • Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschaftler frühzeitig in die Planung einzubeziehen. <u>Hinweise</u> Das Plangebiet grenzt an zwei an landwirtschaftliche Hofstellen. Die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sind planerisch zu berücksichtigen. Die landwirtschaftliche Produktion darf in Zukunft nicht beeinträchtigt werden und wir regen die Erstellung eines Immissionsgutachten an. Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist). Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschaftler frühzeitig in die Planung einzubeziehen.	Kenntnisnahme. Es erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung der Emittenten. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind in ihrer Entwicklung durch die Bestandssituation und angrenzend bestehende schützenswerte Bestandsnutzungen begrenzt; die Entwicklung des Plangebiets führt zu keinen wesentlichen weiteren Entwicklungshemmnissen. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 6 ein Punkt zu ortstypischen Immissionen und deren Duldung aufgenommen. Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Der verbleibende, hochwertige Oberboden kann im Rahmen von Bodenverbesserungsmaßnahmen auf umliegende Ackerflächen aufgebracht werden. Im Textteil/Örtliche Bauvorschriften wird unter Kapitel B Ziff. 2.2 ein Punkt Einfriedungen und Anpflanzungen gegenüber Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgenommen. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 6 ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Kenntnisnahme. Dem Plangebiet ist nach Norden zu den landwirtschaftlichen Flächen ein Grünstreifen als Grasweg vorgelagert. Nach Westen bestehen die als Biotop geschützte Gehölze. Verschattungen der Ackerflächen sind nicht zu erwarten. Kenntnisnahme. Die Auswahl entsprechender Flächen erfordert eine frühzeitige Abstimmung mit betroffenen Flächenbewirtschaftler, um eine Umsetzung über-
--	--	---

	Wir regen an, den Zugschnitt des überplanten Gebietes nochmals zu prüfen, da es aktuell eine agrarstrukturelle Verschlechterung gibt, damit das Restgrundstück von den Landwirten in Zukunft besser zu bewirtschaften ist. Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. 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 wirkungsvoll aufzulockern. 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. Wird bei dem Bauvorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.	haupt zu gewährleisten. Kenntnisnahme. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Planentwurf mit einem geraden Zugschnitt nach Norden wesentlich geändert; die Anpassung hat sich über die Flächennutzungsplanausweisung konkretisiert. Um die agrarstrukturelle Verschlechterung auf den verbleibenden Restflächen auf ein Minimum zu reduzieren, wird am Nordrand des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg (Wirtschafts- und Grasweg) festgesetzt, siehe Textteil Kapitel A Ziff. 11. Kenntnisnahme. Keine Bedenken. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 1 ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung wird ein entsprechendes Bodenschutzkonzept ausgearbeitet werden und dann vor Beginn der Erschließungsarbeiten beim LRA zur Genehmigung vorgelegt werden.
--	--	--

	Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor. Anmerkungen: Im Textteil sollte auf Belange des Grundwasserschutzes (unvorhergesehene Erschließung etc.) hingewiesen werden. 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 Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Vorbei die Rückhaltung des Regenwasser am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass: - 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. - für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist. - für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.	Kenntnisnahme. Keine weiteren Anforderungen. Der Umweltbericht wird zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 7 ein Hinweis zum Thema Grundwasser aufgenommen. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auch die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung mit entsprechend notwendigen Kapazitäten geplant. In Bezug auf die Schmutzwasserableitung lässt sich sagen, dass die im Geltungsbereich geplante Entwässerungssystematik aus dem aktuell rechtskräftigen AKP abgeleitet werden wird. Dadurch wird die Erschließungsplanung hydraulisch nachgewiesen. Der überwiegende Teil des Schmutzwasserabflusses wird der Bestandskanalisation in der Bernbrunnerstraße zugeführt werden, was als hydraulisch unkritisch bewertet wird. Topografisch bedingt muss ein kleiner Teil der Baugebietserweiterung im Südwesten im Mischsystem entwässern mit Einleitung in die Bestandskanalisation am Krautweg. Der hydraulische Nachweis erfolgt im Rahmen des AKP. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist ein stufenweises Konzept über Dachbegrünung oder Zisterne und Zuleitung in eine Regenrückhaltebecken geplant. Der Überlauf in Extremwetterfällen erfolgt nach Osten über ein zu ertüchtigendes Grabensystem. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz im Landratsamt vorabgestimmt und wird ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan erörtert. Umsetzungsbezogene Hinweise.
--	---	--

	Die Befugnisse sind rechtzeitig <i>vor</i> Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/ Angaben notwendig: • Auszug aus dem AKP/Schutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Orts-kanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers • Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer • Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasser-haushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Gundelsheimer Ortsteils Höchstberg. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft. Die Erschließung erfolgt im Osten über die Bernbrunner Straße und im Süden über den Krautweg. Die zukünftige Planung sieht eine Ringschließung mit einseitigem Fußweg vor. Dieser Endzustand ist in den Planunterlagen jedoch noch nicht grafisch dargestellt. Der Lageplan enthält auch keine Bemaßung. Wir empfehlen eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50m + durchgängiger Gehweg mit 1,50m Breite. Es ist baulich sicherzustellen, dass die Wege mit besonderer Zweckbestimmung nicht durch PKW benutzt werden. An allen Kreuzungen und Einmündungsbereichen sind die Sichtfelder stets freizuhalten und dürfen nicht durch Bepflanzungen und Einfriedungen beeinträchtigt werden.
	Kenntnisnahme. Mit der Reduzierung des Plangebiets/Geltungsbereich wurde das Erschließungskonzept überarbeitet; es ist nunmehr eine Ringerschließung ausgehend von der östlichen Bernbrunner Straße vorgesehen. Der Anschluss an den Krautweg fungiert lediglich als untergeordneter Überlauf. Die zu erwartende Aufteilung Fahrbahn, Fußweg und Stellplätze ist als Richtlinie in der Planzeichnung dargestellt. Bemaßungen sind in der Planzeichnung aufgenommen und stellen den geplanten Querschnitt i.S. einer Richtlinie zum Ausbau dar; ausreichende Querschnitte sind möglich. Der endgültige Ausbau ist der Erschließungsplanung vorbehalten. Kenntnisnahme. Von Bebauung freizuhaltende Flächen sind zur Gewährleistung von den Sichtfeldern zur Anbindung an die Bernbrunner Straße eingetragen/festgesetzt, siehe Textteil. Innerhalb des Plangebiets wird eine wohngebietsangemessene, verminderte Geschwindigkeit zugelassen. Sichtfelder fallen in zwei Bereichen auf Baugrundstücksflächen, eine Festsetzung ist auch dort ergänzt.

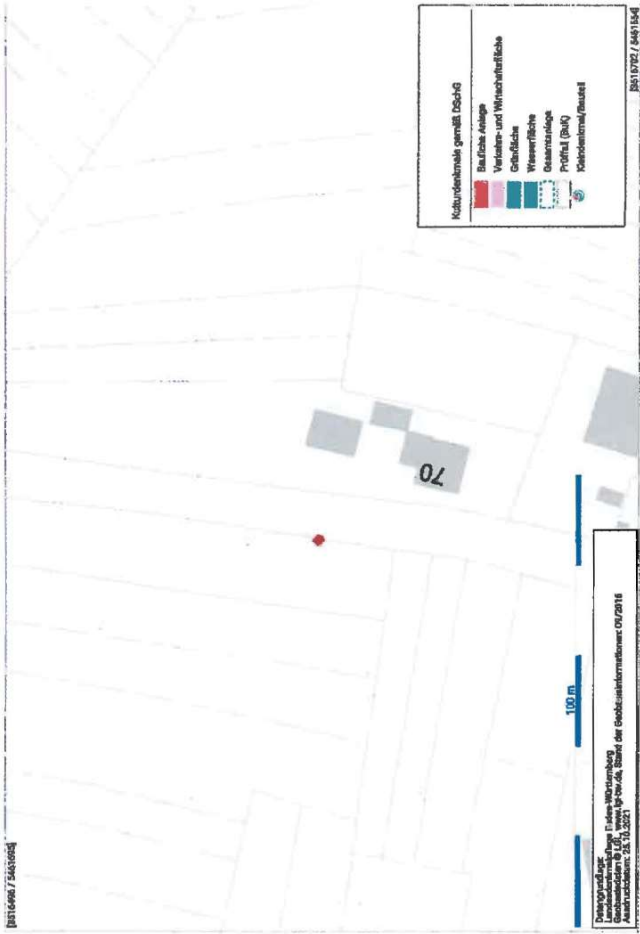
	Stellplätze sind mit 2,50m Breite x 5m Länge zu dimensionieren. Wir empfehlen generell eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Bautechnik Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Immissionsschutz und Gewerbe Es bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Das Vorhabengebiet wird nach Norden in die bestehende, bewirtschaftete Ackerflur entwickelt. Die Pläne zeigen insbesondere im nordwestlichen Bereich als mutmaßlicher Erweiterungsbereich zur angrenzenden Ackerflur nur minimale Abstände vom Baufenster zum Feldrand auf. Diese Grenzfläche wird durch die L-förmige Struktur verlängert. Zusätzlich wird hierdurch eine Immissionsminimierung (z. B. Stäube, ggf. Pflanzenschutzmittel) unter Beachtung der Windrichtung erschwert (Bsp.: lineare Bebauung in Ost-West Richtung; potentielle Windrichtung bei problematischer Wetterlage: (O), SO, S, SW (W); Bebauung in L-Form; potentielle Windrichtung bei problematischer Wetterlage: (O), SO, (S)). Nach fachlichem Austausch mit dem Landwirtschaftsamt und dem Pächter (Betrieb [REDACTED], Untergriesheim), bestätigten sich die potentiell zu erwartenden Immissionskonflikte. In der betroffenen Ackerflur ist eine Lößlehmauflage mit Staubbpotential bei trockener Witterung vorhanden. Es werden dort Zwiebel, Zuckerrüben und Getreide angebaut. Zwiebel und insbesondere Zuckerrüben werden mit großvolumigen Rodemaschinen, möglicherweise auch in der Nachtzeit, geerntet. Vor allem in trockenen Jahren, sind diese Maßnahmen mit starken Staubemissionen verbunden, die als Staubbiederschlag im angrenzenden Wohngebiet negativ bemerkbar werden können.	Auf den festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen ist als Richtlinie eine Aufteilung des Straßenraums in Gehwege, Baumscheiben und Längsparker gemäß Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Willaredt Ingenieure dargestellt. Die Maße 2,50m x 5m sind für Längsparker eher unüblich. Die in der Planzeichnung dargestellten Dimensionierungen der Stellplätze orientieren sich an der derzeit gültigen EAR 23 (Empfehlungen für Anlageng des ruhenden Verkehrs). Kenntnisnahme. Die Stellplatzsatzung der Stadt Gundelsheim sieht eine Erhöhung der Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze vor. Sich daraus ergebende Bruchteile sind auf die nächsthöhere ganze Stellplatzanzahl aufzurunden, bei Einfamilienhäusern auf 2 Pkw-Stellplätze. Folglich wird der Empfehlung teilweise gefolgt. Eine generelle Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ist im Sinne der Mobilitätswende nicht zeitgemäß. Kenntnisnahme. Keine Bedenken. Kenntnisnahme. Der Geltungsbereich und das zugrunde liegende Bebauungskonzept haben sich geändert. Dem Plangebiet ist nach Norden zu den landwirtschaftlichen Flächen ein Grünstreifen als Grasweg vorgelagert. Nach Westen bestehen die als Biotop geschützte Gehölze. Auf den Baugrundstücksflächen wird durch Pflanzgebot nach Norden eine Heckenpflanzung zur Eingrünung festgesetzt. Damit werden Abstände der Wohn- und Gartenbereiche sowie eine abschirmende Gehölzstruktur vorgesehen und der Anregung damit gefolgt. Im Textteil wird zudem unter Kapitel D Hinweise Ziff. 6 ein Hinweis zum Thema Landwirtschaft aufgenommen.
--	--	--

	Es wird angeregt, zur Immissionsminimierung einen entsprechenden Pufferkörper durch größere Abstände und verpflichtende Heckenpflanzungen zu den Wirtschaftsflächen vorzusehen. Zusätzlich wird angeregt, durch Blühbrachen diese Pufferwirkung zu verbessern. Dadurch geht potentielle Ackerfläche nicht dauerhaft verloren und der Bewirtschafter kann möglicherweise für die Anlage von Blühbrachen eine Förderung bzw. eine Ausgleichszahlung erhalten. Zusätzlich wird möglicherweise diese Maßnahme als ökologischer Ausgleich gewertet. Die Modalitäten müssen jedoch jeweils mit der zuständigen Fachbehörde abgeklärt werden. Der Betrieb [REDACTED] hat zudem an der [REDACTED], ehemals Gehöft [REDACTED], Betriebsräume angemietet. Hier werden z. B. auch Zwiebeln umgeschlagen und z. B. von September bis Januar getrocknet. Hierfür werden in einer der Hallen auch Gebläse z. T. von ca. 12 Uhr mittags bis 1 Uhr nachts eingesetzt. Die Ausblasrichtung der Gebläse liegt in Richtung Südwesten, also zum Plangebiet hin. Von vergleichbaren Anlagen sind nicht unerhebliche Lärmemissionen, z. T. im tieffrequenten Bereich, bekannt. Die in der Begründung unter Seite 6 gegebenen Ausführungen erscheinen deshalb nicht ausreichend. Hier heißt es lediglich: „Ein landwirtschaftlicher Betrieb, an den die geplante Wohnbaufläche heranrückt, betreibt nach Ermittlung der Bauakten und Erhebung vor Ort keine Tierhaltung. Immissionskonflikte sind daher keine zu erwarten.“ Im Übrigen entstehen bei der Ernte und beim Umschlag von Zwiebeln ebenfalls z. T. belästigende Geräusche. Es wird dringend angeregt, mindestens eine gutachterliche Aussage zu den zu erwartenden Schallimmissionen zu den beschriebenen Ereignissen erstellen zu lassen. Auf Grundlage der obigen Ausführungen kann derzeit keine abschließende Stellungnahme seitens des Unterzeichners erfolgen.	Kenntnisnahme. Erfolgt wie im vorangegangenen Abschnitt dargestellt. Es werden keine Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden; dies ist planungsrechtlich gar nicht wie gefordert möglich. Auch ist deren Wirkung im Kontext der Einwende fraglich. Die oben erläuterte Eingrünung stellt einen wirksamen Pufferstreifen dar, weitere Maßnahmen werden nicht getroffen. Kenntnisnahme. Es erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung der Emittenten. Zur Vermeidung von Störungen und wurde vom Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die u.a. durch Ertüchtigung der relevanten Lüftungsanlage ausreichend geeignet sind, schalltechnische Konflikte zu vermeiden.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken, Schreiben vom 10.11.2021 vielen Dank für die Beteiligung an dem O.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 vom 19.03.2019 sowie vom 09.12.2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Wie wir bereits in unseren Stellungnahmen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erläutert haben, muss der Flächenbedarf für Neuausweisungen berechnet und begründet werden. Da das Thema des Flächenbedarfs in den	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung erfolgten erforderliche Bedarfsermittlungen entsprechend Plausibilitätsnachweis, Abwägung alternativer Flächen und eine bedarfsgerechte Flächenausweisung, u.a. mit dem Plangebiet im vorliegenden Umfang des BPlans. Der FNP 2038 ist zwischenzeitlich genehmigt und wirksam. Im Teilort Höchstberg ist der Bedarf anhand einer Interessensliste für Baugrundstücke konkret dokumentiert.

	vorliegenden Unterlagen nicht behandelt wird, erheben wir Bedenken gegen die Planung. Wir fordern eine Begründung und Berechnung des Flächenbedarfs in die Unterlagen aufzunehmen. Hierzu ist auch eine Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie vorhandener Reserverflächen notwendig, welche vom berechneten Flächenbedarf abzuziehen sind. Es sollte in den Unterlagen auch dargestellt werden, warum die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in Höchstberg nicht aktiviert werden können, um die Flächenneausweisung im Außenbereich zu reduzieren. Des Weiteren muss die nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar in den Unterlagen thematisiert werden. Diese darf nicht unterschritten werden. Hierzu erwarten wir eine Darstellung der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet. Wir begrüßen, dass auch Mehrfamilienhäuser im Gebiet vorgesehen sind, um den hohen Bedarf an Mietwohnungen in der Randzone um den Verdichtungsraum zu decken. Wir regen an, bei der weiteren Planung verdichtete Wohnformen, wie z.B. Reihen- oder Kettenhäuser in die Planung aufzunehmen und die Anzahl an Einfamilienhäusern zu reduzieren. Auch aufgrund der nicht thematisierten Behandlung der Mindest-Bruttowohndichte erheben wir Bedenken gegen die Planung. Wie in den Unterlagen richtig dargestellt, liegt das Plangebiet im südwestlichen Bereich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorhabensgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 sowie einem nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorhabensgebiet für Landwirtschaft. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Sollte die Planung hinsichtlich der Themen Flächenbedarf und Brutto- Wohndichte so angepasst werden, dass keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen, würden durch den vorliegenden Bebauungsplan 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	Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die Ermittlung der Siedlungsdichte ergänzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird unter Annahme einer Belegungsdichte von 2,2 EW/ha (Belegungsdichte Gesamtstadt Gundelsheim 2020, Quelle: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/99045041.tab?R=GS125039) eine Bruttowohnraumdichte von ca. 52 EW/ha erzielt. Die Bruttowohnraumdichte von mind. 50 EW/ha in der Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum wird folglich erreicht. Kenntnisnahme. Im Planungskonzept sind Geschosswohnungsbauten und verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Festsetzungen lassen diese unterschiedlichen Bautypologien zu. Kenntnisnahme. Bezüglich des VBG „Erholung“ kann ausgeführt werden, dass die bereits vorhandenen Wegeverbindungen in die Landschaft erhalten bleiben; die Erreichbarkeit der Erholungsräume bleibt gewahrt. Folglich entsteht durch die Neubebauung im westlichen Teilbereich keine Einschränkung in Bezug auf die Erholungsfunktion. Hinsichtlich des VBG „Landwirtschaft“ ist zu erwähnen, dass sich nach Abwägung aller Belange die Erweiterung der Fläche „Ob dem Dorf“ als geeignet herausgestellt hat. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen wurde an anderer Stelle Vorrang eingeräumt. Kenntnisnahme. Auf eine Festsetzung zur Solarnutzung wurde verzichtet, da dies mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPF-VO) gesetzlich, unabhängig von einem Bebauungsplan, verbindlich ist.
--	---	--

	Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend. Sollte das Verfahren weitergeführt werden, sollte aus unserer Sicht die Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in den Unterlagen beibehalten werden. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutz Rechnung tragen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.	Eine Beteiligung am Verfahren erfolgt weiterhin.
3.	Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21 (Raumordnung etc.), Schreiben vom 09.11.2021 das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2020 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 kommen wir zu folgender Einschätzung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung. Dazu im Einzelnen: I. Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet im Umfang von rund 2,8 ha neu ausgewiesen werden. Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die Fläche ist als Nr. HÖ1 Teil der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035. Dazu fand Ende 2020 die Beteiligung zum Entwurf statt. Im Rahmen unserer Stellungnahme vom 14.12.2020 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 äußerten wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und des geplanten Wohnbauflächenumfangs. Wir verweisen vollumfänglich auf, unsere dortigen Ausführungen und erheben bzgl. dem Bedarf auch vorlegend Bedenken. II. Wir weisen weiter auf PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hin. Danach ist in der Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zu erreichen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung erfolgten erforderliche Bedarfsermittlungen entsprechend Plausibilitätsnachweis, Abwägung alternativer Flächen und eine bedarfsgerechte Flächenausweisung, u.a. mit dem Plangebiet im vorliegenden Umfang des BPlans. Der FNP 2038 ist zwischenzeitlich genehmigt und wirksam. Im Teilort Höchstberg ist der Bedarf anhand einer Interessensliste für Baugrundstücke konkret dokumentiert. Kenntnisnahme. Im vorliegenden Bebauungsplan wird unter Annahme einer Belegungsdichte von 2,2 EW/ha (Belegungsdichte Gesamtstadt Gundelsheim 2020, Quelle: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/99045041.tab?R=GS125039) eine Bruttowohnraumdicke von ca. 52 EW/ha erzielt. Die Bruttowohnraum-

	anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs.1 ROG). Den Unterlagen sind keine Ausführungen zur Dichte des Wohngebiets zu entnehmen. Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung demzufolge den Zielen der Raumordnung entspricht, sollten die Begründung um nachvollziehbare Ausführungen (z.B. eine Plangebiets-Statistik, u.a. mit der möglichen Anzahl der Wohneinheiten) ergänzt werden. III. Die Fläche liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franke 2020 sollen <i>"in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden."</i> Das Plangebiet liegt außerdem teilweise im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen <i>"in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft [...] der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden."</i> Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Denkmalpflege Von o.g. Verfahren sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal Sühnekreuz, Flstnr. 0-1811 (Kulturdenkmal gern. §2 DSchG). Das aus Sandstein gefertigte Sühnekreuz ist 1590 bezeichnet. Die genaue Lage können Sie der nachfolgenden Kartierung entnehmen.	dichte in der Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum wird folglich erreicht. Der Bebauungsplan entspricht folglich den Zielen der Raumordnung. Die Begründung wird um die Ermittlung der Siedlungsdichte ergänzt. Kenntnisnahme. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung tangiert den Bebauungsplan im westlichen Bereich. Die bereits vorhandenen Wegeverbindungen (Verlängerung Krautweg nach Norden) in die Landschaft bleiben erhalten; die Erreichbarkeit der Erholungsräume bleibt gewahrt. Folglich entsteht durch die Neubebauung im westlichen Teilbereich keine Einschränkung in Bezug auf die Erholungsfunktion. Kenntnisnahme. Die Darstellung der Ziele des Vorbehaltsgebiets sowie die Belange der Landwirtschaft werden ergänzt und in der Begründung und im Umweltbericht wird die Abwägung gegenüber anderen Belangen und städtebaulichen Zielen ausgeführt. Kenntnisnahme. Die exakte Lage des Sühnekreuz wurde vermessungstechnisch aufgenommen und georeferenziert, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, siehe auch Textteil C Ziffer 2 und D Ziffer 3.
--	---	---



Um nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals in die Planunterlagen wird gebeten.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass an der Erhaltung der Kulturdenkmale aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG) besteht. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten darüber hinaus das Kleinodendental vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Abteilung 8 – meldet Fehlanzeige.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstäd-

Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen älteren Stand handelt, eine Stellungnahme von Ableitung 8 ist, wie oberhalb zu sehen, vorhanden.

Dem Regierungspräsidium werden die Planunterlagen sowie der Be-
kanntmachungsnachweis nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in digi-
taler Form zugesandt.

	te werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Eine Beteiligung am Verfahren erfolgt weiterhin.
4.	Regierungspräsidium Freiburg – Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.11.2021 Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für, Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik 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. 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 Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 8 ein Punkt zu Geotechnik aufgenommen.

	Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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. In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 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 außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementantgreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologi-	Umsetzungsbezogener Hinweis, es liegt bereits ein ingenieurgeologisches Flächengutachten, Tönniges GmbH, Oktober 2023, vor. Kenntnisnahme. Keine Anregungen oder Bedenken. Kenntnisnahme. Keine Anregungen oder Bedenken. Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 7 ein Hinweis zum Thema Grundwasser aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	--	--

	schen Themen statt. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach dem beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme. Keine Belange des Bergbaus betroffen. Kenntnisnahme. Keine Belange des Geotopschutzes betroffen. Kenntnisnahme.
5.	Polizeipräsidium Heilbronn, Schreiben vom 11.10.2021 Aus Verkehrlicher Sicht können zum Bebauungsplan "Ob dem Dorf Höchstberg V", Gemarkung Gundelsheim, aufgrund fehlender Ausgestaltung der Verkehrsfläche nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Bernbrunner Straße. Die Grundstücke östlich des neuen Bebauungsgebiets sind über die Bernbrunner Straße direkt erschlossen. Demzufolge müsste sich die Ortstafel auf Höhe Bernbrunner Straße 70 befinden. Die Grundstücke des neuen Baugebietes werden über innenliegende / neue Straßen erschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes im Nordosten hat zur Folge, dass die Zufahrt zum neuen Baugebiet außerhalb der Ortstafel, bei höher gefahrenen Geschwindigkeiten auf der Zufahrtsstraße, erfolgt. Für eine Verschiebung der Ortstafel liegen die Voraussetzungen nicht vor. Aus verkehrlicher Sicht wird demzufolge empfohlen das Baugebiet im Südos-	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Bernbrunner Straße ist Gemeindestraße; eine Verschiebung des Ortsschild erscheint möglich. Eine Abwägung der Erschließungsoptionen hat im Rahmen des Bebau-

	ten zu erschließen. Die Sichtdreiecke, bei der Einfahrt aus dem Wohngebiet in die übergeordnete Bernbrunner Straße, sind von Bewuchs frei zu halten. Das Parken soll auf eigenen Parzellen erfolgen. Zudem sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bei der Festlegung der Fahrbahnbreite sollte in Erwägung gezogen werden, ob das zusätzliche Parken auf der Fahrbahn gewünscht wird. Fahrbahnbreiten zwischen 4,5 Meter und 5,2 Meter sind nach hiesiger Auffassung grenzwertig und führen in Einzelfällen zu Rechtsstreitigkeiten. Hinsichtlich der öffentlichen Stellplätzen wird empfohlen diese auf mindestens 2,50m Breite festzulegen und den Ein- und Ausfahrbereich zu den Stellplätzen so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen zur Straßenfläche (Gehweg, Fahrbahn) uneingeschränkt gegeben ist. Zum Schutz der Fußgänger von dem motorisierten Verkehr sollte der Gehweg als Hochbord angelegt werden.	ungsplanvorentwurfs stattgefunden. Die topographischen Gegebenheiten, führen bei der südöstlichen Erschließungsvariante zu einem hohen baulichen Aufwand und einer zu erwartenden Steigung der Straße bis zu 15%. Nach Abwägung der Rahmenbedingungen hat sich der Ortschaftsrat wie auch die Stadtverwaltung Gundelsheim für die nördliche Erschließung ausgesprochen. Kenntnisnahme. Sichtfelder sind i.S. von 'von Bebauung freizuhaltender Flächen' festgesetzt. Kenntnisnahme. Die Straßenbreiten wurden sind zum Bebauungsplanentwurf, entsprechend der Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Willaredt Ingenieure, konkretisiert. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollen später durch verkehrsrechtliche Anordnung/Markierung ausgewiesen werden. In der Planzeichnung ist die Aufteilung der Verkehrsflächen lediglich als Richtlinie dargestellt. Kenntnisnahme. Die Maße 2,50m x 5m sind für Längsparker eher unüblich. Die in der Planzeichnung dargestellten Dimensionierungen der Stellplätze orientieren sich an der derzeit gültigen EAR 23 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs). Von Bebauung freizuhaltende Flächen sind zur Gewährleistung von den Sichtfeldern zur Anbindung an die Bernbrunner Straße eingetragen/festgesetzt, siehe Textteil und Planzeichnung. Kenntnisnahme. Umsetzungsbezogener Hinweis.
6.	Netze BW GmbH, Schreiben vom 15.10.2021 der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der in der Stellungnahme vom 15.10.2021 von Netze BW GmbH beschriebene Standortvorschlag kann mittlerweile nicht mehr berücksichtigt werden, da sich im weiteren Verfahrensverlauf der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert hat und sich der vorgeschlagene Standort nun außerhalb des Geltungsbereich befindet. Aufgrund dessen fand im

Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.



Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschrank dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Sofern an öffentlichen Parkplätzen Ladesäulen für Elektromobilität geplant sind, bitten wir um frühzeitige Mitteilung, damit die erforderlichen Stromkabel spätestens bei der Ausführungsplanung vorgesehen werden können.

Oktober 2024 eine schriftliche Abstimmung über einen neuen Standort innerhalb des Plangebietes mit der Netze BW GmbH statt.

Im Ergebnis steht, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 neben einer Randeingrünung auch eine Versorgungsfläche Zweckbestimmung Elektrizität mit einer Größe von bis zu 40m² zulässig ist (siehe Textteil A Ziffer 11).

Kenntnisnahme.

	Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. 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.	Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 9 ein Hinweis zum Thema unterirdische Leitungen aufgenommen. Kenntnisnahme. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren. Eine Benachrichtigung über das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung erfolgt zum entsprechenden Zeitpunkt durch die Stadtverwaltung Gunde-Isheim.
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.10.2021 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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: Gegen den Bebauungsplan haben wir nachfolgenden Einwand: In Punkt 6 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Freileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergerichts vor. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu	Nicht Stattgegeben. Das TKG wurde durch die Telekommunikationsmodernisierungsgesetz im November 2021 novelliert. Der bisherige § 68 TKG (Grundsatz der Benutzung öffentlicher Wege) wurde aufgehoben. Es gilt nun § 127 Verlegung und Änderung von Kommunikationslinien (TKG 2021); hier Abs. 6: ¹Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. ²In die Abwägung muss zugunsten einer beantragten Verlegung oberirdischer Leitungen insbesondere einfließen, dass der Ausbau von Netzen mit sehr hoher Kapazität beschleunigt wird oder die Kosten der Verlegung hierdurch maßgeblich gesenkt werden. ³Soweit beantragt, sollen in der Regel oberirdische Leitungen verlegt werden, wenn vereinzelt stehende Gebäude oder Gebäudeansammlungen erschlossen werden sollen. ⁴Soweit die Verlegung im Rah-

	beachten: Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beiliegenden Lageplan). Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). E-Mail: T_NL_SW_PTL21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de . Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. <i>Die als Anhang der Stellungnahme beigefügte Plandarstellung zeigt die Leitungen der Telekom, die im südlich liegenden Wohngebiet enden.</i>	men einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichem Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen. (gesetz-im-internet.de) Am Verbot von Niederspannungsfreileitungen auf Basis der Rechtsgrundlage des §74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg soll festgehalten werden. Zur Frage, in wie weit von dieser Örtlichen Bauvorschrift auch Telekommunikationslinien erfasst sind, bestehen unterschiedliche Rechtsauffassungen. Aus ortsgestalterischer Sicht und unter dem Belang der Verkehrssicherheit soll an der Örtlichen Bauvorschrift festgehalten werden. Der örtlichen Bauvorschrift kann zumindest im Rahmen der Abwägung nach § 127 Abs. 6 Satz 1 TKG erhebliches Gewicht zukommen. Das Planungsziel einer unterirdischen Verlegung wird daher aufrecht- erhalten und ist begründet, da die unterirdische Verlegung im Rahmen der Gesamtmaßnahme koordiniert werden kann und bereits in den Teilgebieten westlich erfolgte. Das städtebauliche Ziel, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds (Ortsrandlage) Leitungen unterirdisch zu verlegen, kann insgesamt auch erreicht werden, da bisher, auch im Umfeld, keine oberirdisch verlegten Telefon- und Stromleitungen vorhanden sind. Im Textteil wird zudem unter Kapitel D Hinweise Ziff. 9 ein Hinweis zu Pflanzungen bei Leitungsstrassen aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
8.	Industrie- und Handelskammer Heilbronn <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	—

9.	Handwerkskammer Heilbronn, Schreiben vom 11.10.2021 Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken.
10.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Schreiben vom 19.10.2021 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.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung wird nicht erfolgen.
11.	Gasversorgung Unterland GmbH, Schreiben vom 14.10.2021 Wir beziehen uns auf Ihre Schreiben vom 07.10.2021, Stadt Gundelsheim - Gemarkung Höchstberg Bebauungsplan "Ob dem Dorf Höchstberg V" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, hier Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. -1 BauGB. Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans, gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Stadtteil Höchstberg gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Gasversorgung Unterland GmbH. Wir wünschen keine weitere Beteiligung an dem Verfahren.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung wird nicht erfolgen.
12.	Pyur Tele Columbus, Schreiben vom 08.10.2021 Unsererseits bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Ob den Dorf Höchstberg V“.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken.
13.	BUND Heilbronn-Franken, Schreiben vom 19.11.2021 wir danken für die Fristverlängerung und die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren und nehmen dazu wie folgt Stellung: Wir sehen die Planungen kritisch, da uns der Bedarf nicht plausibel erscheint und deshalb die Vernichtung von 2,8 ha wertvollen Ackerböden u. E. auch aus Gründen des Klima- und Bodenschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Plausibilität	Kenntnisnahme.

	Die demografische Entwicklung in Gundelsheim und die daraus resultierenden Effekte auf den Wohnbaubestand (freiwerdender Altbestand) sowie die mangelnde Innenbereicherschließung rechtfertigen u. E. nicht diese großflächige Planung im Außenbereich, die sicherlich auch infrastrukturelle Maßnahmen nach sich ziehen wird, von denen wiederum negative Effekte für Umwelt und Klima ausgehen werden (weitere Flächenversiegelung, Straßenbau, Lärm u. Immissionen, Anstieg des motorisierten Individualverkehrs etc.). In der Begründung wird der Fokus auf die vergangenen Jahre zwischen 2013 bis 2021 gelegt, die Prognosen für die Zukunft und vor allem die demografische Entwicklung werden jedoch nicht thematisiert. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts zeigt jedoch für Gundelsheim folgendes: Während im Jahr 2021 die Gruppe der Unter 20-Jährigen bei 1.392 liegt und die der Bürger*innen über 65 Jahre bei 1.586, wird für das Jahr 2035 prognostiziert, dass der U20-Anteil dann bei 1.463 liegt, während der Anteil der Ü65-Altersgruppe auf 2.073 steigt. Die Gruppe der Senioren legt also um knapp 500 Personen auf einen Anteil von knapp 28% zu - und das in 12 Jahren. Dabei wächst die Gesamtbevölkerung zwischen 2021 laut Prognose des Stat. Landesamts von 7.423 Personen in 2021 auf 7.546 Personen im Jahr 2035. Das prognostizierte Plus liegt also für die Stadt Gundelsheim insgesamt bei nur 123 Personen, wobei der Anteil der Senioren auf bald 1 Drittel der Gesamtbevölkerung steigt. Schon allein im vorhandenen Siedlungsgebiet der Kernstadt Gundelsheim sind mehr als 25 Baulücken (Einzelstücke) unbebaut. Dabei ist das neue Baugebiet am südöstlichen Stadtrand, westlich des Gewanns "Hoher Kirschbaum" sogar außer Acht gelassen. Eine überschlägige Zählung der Gebäude in der Endausbaustufe (s. zeichnerische Darstellung, Begründung) des Planvorhabens „Ob dem Dorf“ ergibt rund 60 zusätzliche Gebäude. Das ist für den prognostizierten Zuwachs für die Gesamtkommune überdimensioniert. Aus der Prognose des Stat. Landesamts wird ersichtlich, dass einerseits in naher Zukunft zahlreiche Häuser und Wohnungen im Altbestand verfügbar sein werden, während andererseits der Wohnbedarf an altersgerecht zugeschnittenen Immobilien stark steigen wird (zentrumnahe kleinere Wohneinheiten, Betreutes Wohnen, Senioren-Wohnanlagen, Mehrgenerationenhäuser). Wir empfehlen der Gemeinde dringend, solche seniorengerechten Wohnprojekte mit guter Nahversorgung im Kernort in den Blick zu nehmen, um der Verantwortung gegenüber den betagten Bürgerinnen und Bürgern der Kommune gerecht zu werden. • Unseres Erachtens ist der Bedarf für das neue Baugebiet also nicht
Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung erfolgten erforderliche Bedarfsermittlungen entsprechend Plausibilitätsnachweis, Abwägung alternativer Flächen und eine bedarfsgerechte Flächenausweisung, u.a. mit dem Plangebiet im vorliegenden Umfang des BPlans. Der FNP 2038 ist zwischenzeitlich genehmigt und wirksam. Im Teilort Höchtsberg ist der Bedarf anhand einer Interessensliste für Baugrundstücke konkret dokumentiert. Die Stadt Gundelsheim verfolgt das Gemeindeentwicklungsziel auch in den Teilorten eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung zu sichern. Hierzu gehört auch der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und jungen Bürgerinnen und Bürgern, die sich auch im Ortsteil engagieren, die Möglichkeit zu eröffnen, dort Wohnraum zu realisieren. Dieser Aspekt der Ortsentwicklung mit Vereinsleben und Erhalt von Infrastrukturen bildet das Zahlenziel der Stellungnahme nicht ab. Die Planung wurde überarbeitet und im Umfang reduziert. Gleichzeitig soll über unterschiedliche Bautypologien eine Vielfalt an Wohnformen ermöglicht werden und eine angemessene Bebauungsdichte erreicht werden. Kenntnisnahme. Die Stadt Gundelsheim bemüht sich durch regelmäßige Ansprache von Grundstückseigentümern um die Realisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen. In zentralen Lagen, insbesondere im Kernort, spielt dabei auch das Angebot seniorengerechter Wohnprojekte eine Rolle. Im Sinne einer ausgeglichenen Gemeindeentwicklung sind jedoch alternative und vielfältige Entwicklungsstrategien und Angebote zu verfolgen; diese schließen sich nicht gegenseitig aus. Der Bedarfsnachweis und die Flächenverteilung des ermittelten Potenzi-	

	plausibel und die Anforderungen des § 1a BauGB zu Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Begründung nicht ausreichend genug abgearbeitet. - Die überplante Fläche ist laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Fläche mit hoher bis sehr hoher Fruchtbarkeit ausgewiesen. Dementsprechend ist sie auch im Regionalplan als Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Alternativstandorte mit weniger Bodengüte sind zu überprüfen. Eine Umwidmung in Bauland lehnen wir ab. Gemeinderat und Verwaltung sollten sich ihrer Verantwortung für den Schutz fruchtbarer Ackerböden bewusst werden, denen im Zuge der rasant fortschreitenden Erderhitzung gerade in unseren gemäßigten Zonen für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung immense Bedeutung zukommen wird. Die Planungen mehrerer PV-Anlagen auf der Gemarkung Gundelsheim entziehen bereits großflächig Ackerböden der landwirtschaftlichen Nutzung. (In diesem Zusammenhang sind auch Lösungen von Agri-PV zu prüfen). - Bestehende Bauleitplanungen sind zum Schutze künftiger Generationen an die novellierten Klimaschutzgesetze von Bund und Land anzupassen (OPCC-Bericht, BVerfG-Urteil Klimaschutz, 29.04.2021). Das überplante Gelände ist u.a. wichtige Kaltluftproduktionsfläche (Freiland: 10-20 m²/m³ vs. Siedlungsbereich: 0 m²/m³) und ebenso Retentionsfläche für Niederschlagswasser. - Wir geben zu bedenken, dass die überplante Fläche laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Bereich mit hoher Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Angesichts der mit der Klimakrise einhergehenden Starkregenereignisse ist diesbezüglich planerisch Vorsorge zu treffen (ausreichend Retentionsräume, Festsetzung von Zisternen ausreichender Größe etc.) Sollte das Vorhaben trotz unserer Bedenken umgesetzt werden, so sind folgende planungsrechtlichen Festsetzungen vorzusehen bzw. zu ändern: Arten- und Naturschutz Beim zu erstellenden Umweltbericht ist der Wirkbereich aufgrund der Habitat-eignung für Offenlandbrüter groß genug zu wählen und die Auswirkungen auf den als Biotop geschützten Hohlweg (Hohlweg am Stahlbühl, Biotop Nr. 167211 250676) sauber abzuarbeiten.	als erfolgte mit der FNP-Gesamtfortschreibung. Der Standort wurde bereits im Rahmen des Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Bezug auf Alternativstandorte geprüft und in Abwägung gegenüber anderen Alternativstandorten zur Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche empfohlen. Kenntnisnahme. Fragen der Gemeindeentwicklung wurden mit der FNP-Fortschreibung diskutiert; wie dargestellt erfolgte eine Alternativenprüfung unterschiedlicher Flächenpotenziale im Rahmen der FNP-Fortschreibung. Der Gemeinderat hat sich in der Abwägung für die Baugebietsfläche am Ortsrand aus städtebaulichen Gründen entschieden. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen wurde an anderer Stelle Vorrang eingeräumt. Kenntnisnahme. Auch die Belange des Klimaschutz und -anpassung wurden bei der Gebietsausweisung eingestellt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für Minderungsmaßnahmen getroffen. Kenntnisnahme. Den Anregungen wird durch entsprechende Festsetzungen gefolgt. Kenntnisnahme. Entsprechende Erhebungen und Bewertungen enthält die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.
--	---	---

	Die Planung tangiert auch Flächen des Biotopverbunds. Nach § 22 (1) NatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger den landesweiten Biotopverbund zur berücksichtigen. Das bedeutet, dass entweder auf die Bebauung ganz verzichtet werden muss oder das Baugebiet auf Flächen außerhalb des Biotopverbunds zu realisieren ist. Eingriffe sind nur statthaft, wenn der dringende Bedarf schlüssig nachgewiesen wird und nachweislich keine Alternative möglich wäre. Bei Eingriffen muss der Biotopverbund zwingend durch Neuanlage von Verbundstrukturen wiederhergestellt werden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm). 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 vermeiden. Dazu empfehlen wir die Weitergabe folgender Broschüre: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_lichCde.pdf Einfriedungen wie Zäune müssen mindestens einen Abstand von 20 cm zum Boden haben, um Kleintierdurchschlüpfe (Igel) zu ermöglichen. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten. Durchgrünung Bislang fehlt die Festsetzung von Straßensäumen, Heckensäumen, Blühstreifen etc., so dass die klima- und landschaftsangepasste Durchgrünung des neuen Baugebiets bis auf randliche Bereiche noch nicht erkennbar ist. Wir erwarten im weiteren Planungsverfahren nähere Angaben. Wir empfehlen bei der Auswahl von Gehölzen und Bäumen auf trockenheitsresistente, insektenfreundliche, heimische Arten zu setzen (z. B. Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Esskastanie, Kornelkirsche, Weißdorn, Steinweissel). Die Pflanzliste des Landratsamts Heilbronn muss in den Textteil aufgenommen werden. Bestehende Bäume oder Pflanzungen sind möglichst zu erhalten und in die Planungen zu integrieren (so z. B. Am südöstlichen Randbereich)	Kenntnisnahme. Die dauerhafte Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops am westlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt durch Festsetzung; in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine teilweise Überplanung im vorliegenden Fall akzeptiert. Die Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bis Satzungsbeschluss. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 10 ein entsprechender Hinweis zur Vermeidung von Fallenwirkungen aufgenommen. Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 4 ein Punkt zum Vogelschlag aufgenommen. Kenntnisnahme. Ist unter B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2 im Bebauungsplan berücksichtigt. Kenntnisnahme. Im Textteil wird unter Kapitel D Hinweise Ziff. 1 ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen. Kenntnisnahme. Ist zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Kenntnisnahme. Ist zum Bebauungsplanentwurf ergänzt, siehe Ziffer E. Kenntnisnahme. Ein Erhalt wird bestmöglich angestrebt, jedoch sind auf den beschriebenen Flächen umfangreiche Erschließungsarbeiten notwendig.
--	--	--

	Zu öffentlichen Stellplätzen: Pro 3 Stellplätzen ist mindestens 1 standortangepasster Laubbaum zu pflanzen. 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. Festsetzungen und Pflanzzwänge, die für Privatgrund getroffen werden, sind von der Kommune durchzusetzen und zu überwachen. Deshalb empfehlen wir, den Hauptteil der Pflanzungen auf öffentlichem Grund einzuplanen. Dennoch sollten folgende Festsetzungen erfolgen: a) Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, insektenfreundlicher Laubbaum zu setzen und zu unterhalten. b) Je angefangene 50 qm zu bepflanzender Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bauvorschriften etc. Wir begrüßen die Festsetzung von PV-Anlagen für das neue Wohngebiet. Wir empfehlen für sonstige, für PV nicht geeignete Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports die Festsetzung von Dachbegrünung für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, Regenretention zu ermöglichen und die sonstigen Folgen der Klimakrise abzufedern. Die Begrünung von Carportdächern ist bereits erprobte Praxis und stellt keine außergewöhnliche planerische oder statische Herausforderung dar, die gegen eine Festsetzung spräche. Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu erstellen. Dabei ist bei Pflasterungen auf einen Fugenanteil von mehr als 30 % zu achten. Zur Regenrückhaltung empfehlen wir die Festsetzung von Zisternen mit auf Starkregenereignisse angepassten Volumina. Zur Beleuchtung (rechtsverbindlichen „LAI Hinweise zur Minderung von Lichtmissionen“) Zum Schutz nachtaktiver Tiere wie Fledermäuse und nachtaktiver Insekten sind Bewegungsmelder bei der Außenbeleuchtung auszuschließen.	Kenntnisnahme. Im Straßenraum erfolgen Planfestsetzungen zu Einzelbäumen, um auch die gestalterischen Absichten zu sichern. Berücksichtigung. Es folgt eine entsprechende Festsetzung, siehe Textteil A Ziffer 14. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. In den textlichen Festsetzungen A Ziff. 14 sind Einzelpflanzgebote auf den Baugrundstücken festgesetzt. Ergänzende Strauchpflanzungen werden nicht zusätzlich festgesetzt; es gibt im Textteil B Ziff. 2 die Festsetzung unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Kenntnisnahme. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt ein Festsetzungskonzept u.a. zu Dachbegrünung, Zisterne, Durchgrünung, um die Eingriffe zu mindern. Kenntnisnahmen. Ist im Textteil B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2 soweit möglich berücksichtigt. Ist im Textteil B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 6 berücksichtigt. Im Textteil wird unter Kapitel D Ziffer 2 ein Hinweis zu Insektenschonender Beleuchtung aufgenommen.
--	--	--

	Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen. Es darf nur die Nutzfläche beleuchten. Um die Außenwirkung zu begrenzen, sind Lichtpunkthöhen (und Masten) niedrig zu halten. Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, also nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. Sogenannte "PC amber" -LED einsetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumdampfhochdrucklampen, haben jedoch diesen gegenüber eine bessere Farbwiedergabe. 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. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden. Einfriedungen und Stützmauern Einfriedungen wie Zäune sind müssen mindestens einen Abstand von 20 cm zum Boden haben, um Kleintierdurchschlüpfe (Igel) zu ermöglichen. Einfriedungen: Auf Sockelmauern ist grundsätzlich zu verzichten. Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist für Einfriedungen generell unbeschichtetes Metall auszuschließen. Bei Stützmauern aus grobem Material (Jurasteinen, Muschelkalk) ist, wenn statisch vertretbar, das Verfugen zu unterlassen, um Kleinstrukturen und Eidechsen-Habitate zu schaffen. Äußere Gestaltung: Aufgrund der im Rahmen der Klimakrise zunehmenden Hitzebelastung empfehlen wir den Einsatz dunkler Farben und Materialien auszuschließen und stattdessen wegen des Albedo-Effekts (Reflexion der Sonneneinstrahlung durch helle Farben, statt Absorption durch dunkle Farben)	
		Kenntnisnahme. Ist im Textteil B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2 nun aufgenommen, jedoch nur mit einem Abstand von 10 cm zum Boden, da dieser ausreichend ist für Kleintierdurchschlüpfe. Bei einem Abstand von 20 cm zum Boden besteht ein zu erhöhtes Risiko für Kleinkinder, da deren Kopfdurchmesser ca. 20 cm entspricht und es dadurch zu Unfällen kommen könnte. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Textteil B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 ist die Dacheindeckung sowie in Ziff. 1.4 die Fassadengestaltung festgesetzt.

	den Einsatz heller Farben festzuschreiben.		
14.	Gemeinde Haßmersheim <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	—	
15.	Gemeinde Offenau, Schreiben vom 17.11.2021 der Gemeinderat der Gemeinde Offenau hat in der öffentlichen Sitzung am 16.11.2021 über den Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg V“ beraten. Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht und der Planung in der vorliegenden Form kann zugestimmt werden.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken.	
16.	Gemeinde Billigheim, Schreiben vom 13.10.2021 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.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken.	
17.	Gemeinde Neckarzimmern <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	—	
18.	Stadt Neudenu <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	—	
19.	Stadt Bad Friedrichshall <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	—	
20.	Stadt Bad Rappenau, Schreiben vom 12.11.2021 vielen Dank für die Möglichkeit der Beteiligung an der Bauleitplanung der Gemeinde Gundelsheim. Durch den o.g. Bebauungsplan sehen wir die Belange der Stadt Bad Rappenau nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir derzeit nicht vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme. Keine Anregung oder Bedenken.	