

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Sonnengarten“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Nordheim, an der Ecke Lauffener Straße und Südstraße. Rückwärtig stößt das Baugrundstück an die innerörtlichen Grünflächen entlang des Katzentalsbachs.

Es umfasst die Flurstücke 142/7, 155, 155/1, 159, 159/1, 160, 162 und Teile der Flurstücke 233 (Südstraße) und 3047/17 (Gehweg Lauffener Straße).

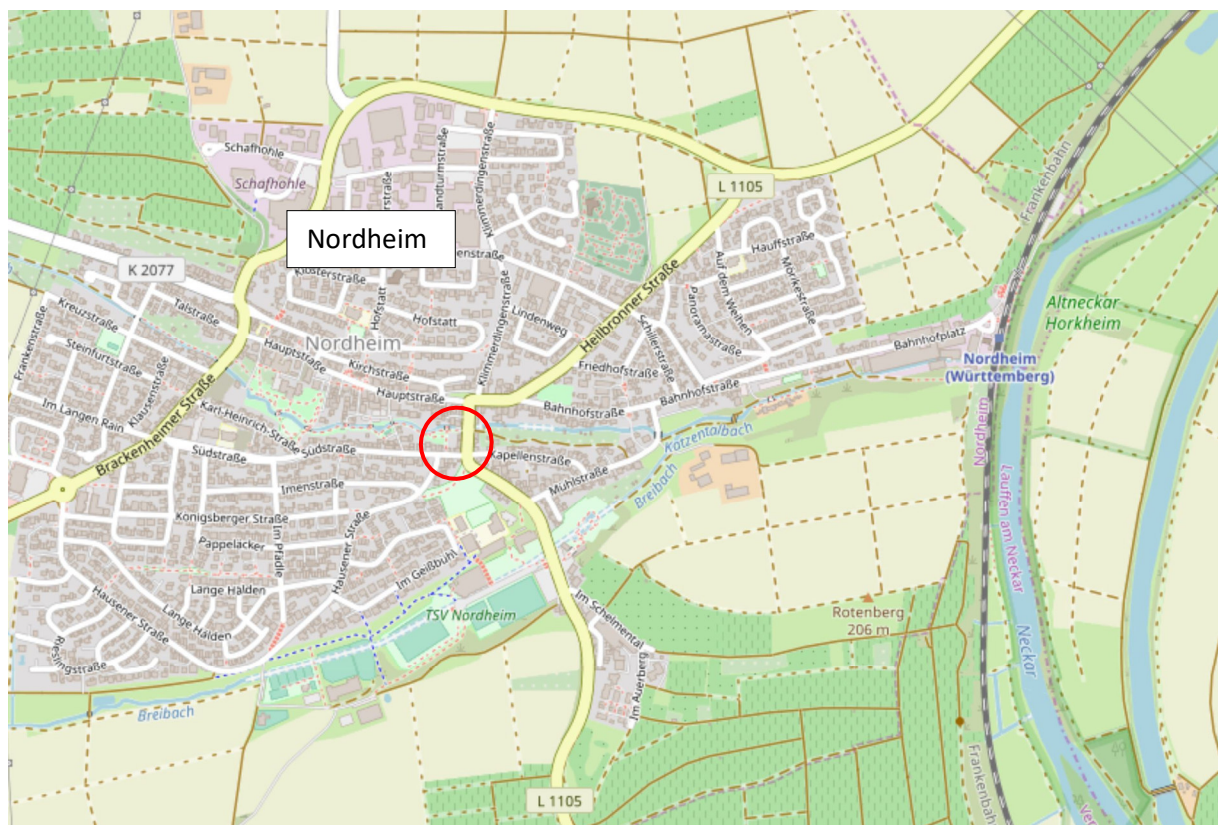


Abbildung 1 – Übersichtsplan (Quelle: Open StreetMap-Mitwirkende, eigene Ergänzung)

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gebäudes zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) und durch Wohnungen geschaffen werden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich die geplante Bebauung von der vorhandenen Umgebungsbebauung abhebt, insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeit.

Dabei erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans vorhabenbezogen, auf Grundlage einer zuvor von der Gemeinde ausgelobten Konzeptvergabe. Hierbei wurde darauf geachtet, dass in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur ein gegliederter Putzbau mit Einzelfenstern entsteht. In dem Neubau sind insgesamt 14 geförderte Wohnungen, 8 Wohngruppen und die Tagesstruktur („LebensWerkstatt“) vorgesehen. Die Wohnungen entlang der Südstraße erhalten Loggien, die Wohngruppen und die Tagesstruktur orientieren sich mit Balkonen und Terrassen zum Grünraum oberhalb des Katzentalbachs.

3. Planerische Vorgaben

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die vorliegende Planung ist mit ihrer Mischung aus sozialer und Wohnnutzung in diesem Sinne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets lediglich in ihren Grundzügen darstellen soll (vgl. § 5 (1) BauGB).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet nicht überplant, sodass es sich um Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt. Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch mehrere zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bebaut, im rückwärtigen Bereich wurden vor einigen Jahren Überreste der früheren Nutzung durch einen Raiffeisen-Markt abgebrochen (Lagerhallen, Überdachungen).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) des Katzentalsbachs überflutet wird. Nach Auskunft aus der Hochwassergefahrenkarte wird an der Nordkante der bestehenden Gebäude ein Wasserspiegel von 173,7 m ü NHN erreicht, was einer Überflutungstiefe von ca. 0,3 m entspricht. Ursache für die Überflutung in diesem Bereich ist vor allem die nicht ausreichend leistungsfähige Verdolung des Katzentalsbachs, die unmittelbar nördlich des Plangebiets beginnt.

Da die bei einem hundertjährigen Hochwasser überfluteten Flächen den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gleichgestellt sind, hat die Gemeinde gem. § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Neubebauung rückt gegenüber dem heutigen Bestand um gut 2 m nach Süden ab, gibt der Ausbreitung des Hochwassers also etwas mehr Raum. Die geplante Bebauung ist zwar etwas breiter als der Bestand, das in Anspruch genommene Volumen bleibt jedoch gegenüber dem heutigen Zustand in etwa gleich. Durch das Abrücken verbessert sich zudem der von West nach Ost verlaufende Fließweg des Hochwassers, sodass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Der bestehende Hochwasserschutz ist durch die Neubebauung nicht betroffen. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird eine hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt, so wird zum Beispiel das Sockelgeschoss mit seinen Stellplätzen mit Gefälle zum Bach angelegt. Diese Ebene wird hochwasserangepasst so ausgeführt, dass z.B. entsprechende Dammbalken an der Zufahrt vorgesehen sind, die den Eintritt von Hochwasser verhindern. Sämtliche elektrotechnische Einrichtungen auf dieser Ebene werden so angeordnet, dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei HQ_{extrem} zu liegen kommen.

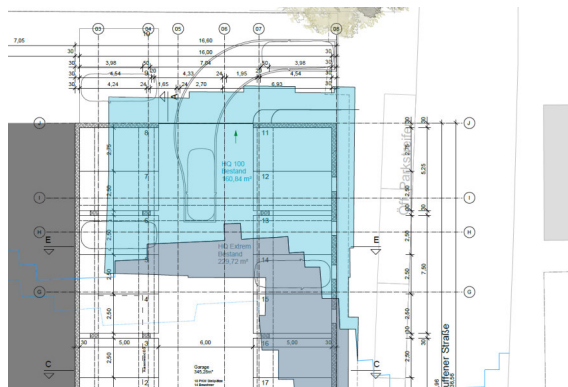
Für die spätere Bebauung (Bauantrag) ist gem. § 78 (4) WHG eine Befreiung vom Bauverbot erforderlich. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist der Nachweis, dass eine Befreiung erteilt werden kann, bereits im Planaufstellungsverfahren zu führen. Die Voraussetzungen für die Befreiung ergeben sich aus § 78 (5) WHG.

Das Vorhaben kann demnach im Einzelfall genehmigt werden, wenn

1.
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) es den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) es den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) es hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die vorliegende Planung umfasst einen Ersatzneubau in geringfügig gegenüber dem heutigen Bestand nach Süden abgerückter Lage. Die Ausdehnung des Hochwassers wird demnach nicht beeinträchtigt, sondern eher noch etwas begünstigt. Ein rechnerischer Vergleich der innerhalb der Überflutungsfläche liegenden Bebauung ergibt beim Neubau einen um ca. 23 m² geringeren Eingriff bei einem HQ₁₀₀. Die Verdrängung des Retentionsraums verringert sich in diesem Fall um ca. 9 m³. Auch bei HQ_{extrem} ergibt sich noch eine geringfügige Reduzierung der in Anspruch genommenen Fläche und des verdrängten Retentionsraums. Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert, da sich die Bebauung seitlich außerhalb des eigentlichen Fließwegs des Katzentalbachs befindet und durch das Abrücken etwas mehr Raum zur Verfügung steht. Dies wirkt sich auch günstig auf den Wasserstand aus. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt, da kein Eingriff in den unmittelbaren Bereich des Gewässers erfolgt. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, dazu gehören eine entsprechend geneigte Ausführung der Bodenplatte des Sockelgeschosses, eine Verschlussmöglichkeit der Zufahrt durch Dammbalken und die Anordnung der Gebäudeelektrotechnik oberhalb des Wasserspiegels eines HQ_{extrem}.

Bestand



Planung

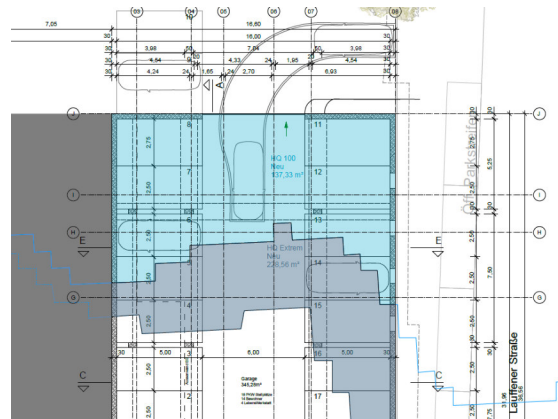


Abbildung 2 – Vergleich Inanspruchnahme Retentionsraum HQ₁₀₀ (ca. 161m² / 137m²) und HQ_{extrem} (ca. 230m² / 229m²).

(Quelle: MRW-Architekten)

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasser wurde im Rahmen einer Untersuchung bzw. Stellungnahme durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beiliegt. Dort werden auch die notwendigen baulichen und technischen Objektschutzmaßnahmen formuliert, welche bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

4. Topografie, momentane Nutzung

Der Tiefpunkt liegt im Nordosten an der Lauffener Straße bei ca. 173 m ü NHN. Von dort steigt das Plangebiet mit dem Straßenverlauf nach Süden an und erreicht ca. 176 m ü NHN an der Südstraße im Südwesten.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Lauffener Straße und im Süden an die Südstraße. Es ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch mehrere Wohn- und Geschäftshäuser bebaut, im rückwärtigen Bereich wurden vor einigen Jahren Reste der früheren Nutzung durch einen Raiffeisen-Markt abgebrochen (Lagerschuppen, Überdachungen).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) und durch Wohnen zu schaffen.

Im öffentlichen Bereich wird durch die Platzierung der Bebauung entlang der Lauffener Straße erreicht, dass in diesem Bereich ein ausreichend breiter Gehweg bei gleichzeitigem Erhalt der öffentlichen Stellplätze möglich ist.

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit zusätzlichem Staffelgeschoss, dessen Längsseiten sich entlang der umliegenden Straßen erstrecken und so eine L-förmige Grundform ergeben. Die Bebauung öffnet sich in den rückwärtigen Grünbereich entlang des Katzentalbachs, dort sind großzügige Freiflächen vorgesehen. Die Nutzung umfasst eine soziale Einrichtung (sog. „LebensWerkstatt“) in den ersten beiden Geschossen. Darüber sind Wohnungen vorgesehen, davon im vierten Obergeschoss (Staffelgeschoss) Wohnungen mit Dachterrasse. Die Parkierung erfolgt in einem Sockelgeschoss, das aufgrund der gegebenen Topografie ebenerdig über die Nordseite angefahren werden kann. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoss an der Südstraße.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach ist im Plangebiet ein Gebäude zur Nutzung durch eine soziale Einrichtung und durch Wohnen zulässig. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Festsetzung wird das Immissionsschutzniveau auf den Schutzgrad eines Mischgebiets (MI) festgelegt, was der zentralen Lage in Nordheim und der gemischten Umgebungsbebauung entspricht. Für die zulässige Nutzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die weiteren Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Entlang der städtebaulich relevanten Raumkanten an der Lauffener Straße und Südstraße werden Baulinien festgesetzt, an die herangebaut werden muss. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind von der Anrechnung bei der GRZ freigestellt, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (HGP) begrenzt. Im Rahmen der Festsetzung ist ein viergeschossiges Gebäude möglich und geplant. Der im obersten Geschoss bei allen Außenwänden geplante Rückversatz ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wird daher nicht zusätzlich festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe orientiert sich an der etwas höher liegenden Ebene des östlichen Bauteils, das über ein Halbgeschoss vom Haupteingang an der Südstraße aus erreicht wird.

Um die geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisieren zu können, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der jeweiligen Wandhöhe, mind. jedoch 2,50m, festgesetzt. Dies entspricht gem. § 5 (7) Nr. 2 LBO der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen für Kerngebiete, Dorfgebiete, urbane Gebiete und besondere Wohngebiete und somit für Gebiete, in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung ausreichend Abstand zur Umgebungsbebauung einhält und auf Vorhabenebene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie Anforderungen des Brandschutzes in ausreichendem Maße gewährleistet werden. Nachbarliche Belange stehen ebenso nicht entgegen, da die Einhaltung von Mindest-Abstandsflächen gewährleistet ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachform „Flachdach“.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einem Sockelgeschoss, dass aufgrund der gegebenen Topografie von der Nordseite bzw. der Lauffener Straße aus ebenerdig angefahren werden kann. Weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, wofür entsprechende Stellplatzflächen (St) festgesetzt sind. Die Andienung für die soziale Einrichtung erfolgt an der Westseite von der Südstraße her, hier ist ein rollstuhlgerecht ausgelegter Stellplatz für einen Kleinbus vorgesehen.

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird aufgrund der Sozialbindung der Wohnungen nicht vorgenommen, sodass gem. § 37 Landesbauordnung (LBO) jeweils ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist. Für die soziale Einrichtung „LebensWerkstatt“ erfolgt auf Grundlage der VwV Stellplätze und in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde ein Nachweis von 5 Stellplätzen (4 Wohngruppen plus rollstuhlgerechter Stellplatz für Kleinbus).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zur Parkebene im Sockelgeschoss erfolgt an der Nordseite, über die Lauffener Straße. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind hier nachgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens wird über die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden Straßen abgewickelt (Bestandsanschluss). Die Kapazität der kommunalen Anlagen ist ausreichend, da der Bereich schon heute bebaut ist. Das anfallende Regenwasser wird durch eine Zisterne mit Rückhaltevolumen im Plangebiet zurückgehalten. Der Überlauf erfolgt gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. unter Voraussetzung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn in den Vorfluter Katzentalbach, der unmittelbar nördlich des Vorhabens verläuft.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen oder zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Planstatistik

<u>Gesamtfläche des Plangebietes, davon</u>	<u>ca.</u>	<u>19,5 ar</u>
Baufläche	ca.	16 ar
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege)	ca.	3,5 ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Planung nicht zu beachten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Dies erscheint angemessen, da die Öffentlichkeit über die Berichterstattung im Amtsblatt umfassend informiert wurde. Die Fachbehörden, insbesondere das Landratsamt Heilbronn, wurden vorab über die Planung informiert, im Rahmen der Entwurfserstellung fanden bereits Abstimmungen, u.a. zur Hochwasserthematik, statt.

Artenschutz

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Die entsprechende Festsetzung 1.8 g) zum Schutz von Fledermäusen wurde gleichlautend in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artengruppe durchgeführt (siehe Anlage 2 + 3 der Begründung). Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Starkregenrisiko

Für die Gemeinde Nordheim liegen Starkregengefahrenkarten vor, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden. In ihnen zeigt sich bereits bei einem seltenen Ereignis ein Fließweg im Bereich der Süd- und der Lauffener Straße. Entsprechend der Topographie beginnen die Fließwege südlich und vereinigen sich auf der Lauffener Straße, wo sie dann zum Geländetiefpunkt an der Verdolung des Katzentalbachs verlaufen. Das Plangebiet selbst wird von diesem Fließweg nur tangiert, jedoch nicht durchströmt, da er auf den öffentlichen Flächen der Straßen verläuft. An dieser Situation wird sich durch die vorliegende Planung nichts verändern, da sie die vorhandenen Raumkanten aufnimmt bzw. gegenüber diesen etwas zurückweicht. Das Gebäude selbst kann durch objektbezogene Schutzmaßnahmen ausreichend geschützt werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist deutlich über den Höhen der umliegenden Straße vorgesehen, sodass vorhabenseitig ausreichende Vorkehrungen getroffen sind, um Schäden zu vermeiden. Da sich die Fließwege nicht verändern, ergeben sich keine Nachteile für die Unter- oder Oberlieger.

Im Plangebiet selbst zeigen sich geringe Überflutungen in bestehenden Geländeeintiefungen, jedoch keine Fließwege. Diese treten überwiegend bei extremen Regenereignissen auf. Durch die Bebauung, in Verbindung mit einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen, werden die Vertiefungen beseitigt und ggf. daraus resultierende Gefahren für die Bebauung verhindert. Nachteile für die Unter- oder Oberlieger ergeben sich hieraus nicht, da sich die Fließwege nicht verändern.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema Starkregen wurde im Rahmen einer Untersuchung bzw. Stellungnahme durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beiliegt. Dort werden auch die notwendigen baulichen und technischen Objektschutzmaßnahmen formuliert, welche bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 30.01.2026/19.06.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Anlage 1:

Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

MATTES RIGLEWSKI WAHL

ARCHITEKTEN

Theodor-Fischer-Str. 36,

74076 Heilbronn

Anlagen 2 + 3:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe Fledermäuse

angefertigt durch:

AWL – Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

Anlage 4:

Beurteilung der Auswirkung des BV hinsichtlich Hochwasser (Gewässer) und Abfluss bei Starkregen

angefertigt durch:

Schöll Consult

Edmund-Kohler-Straße 49

73433 Aalen

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

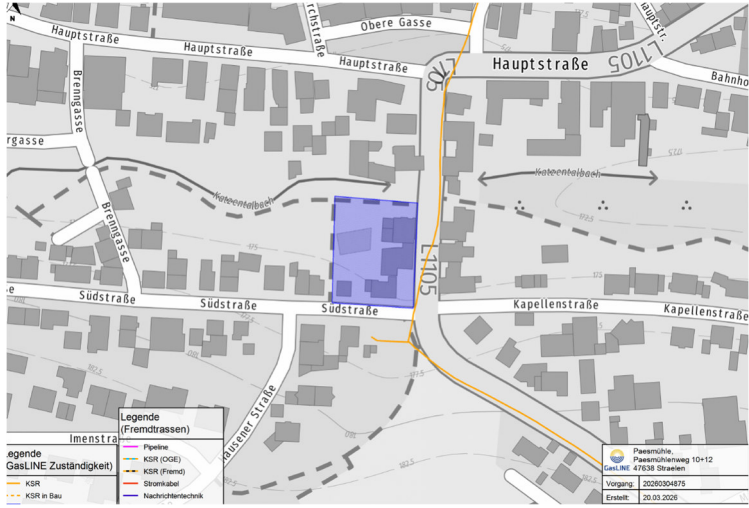
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnengarten“

Nachtrag zur Begründung

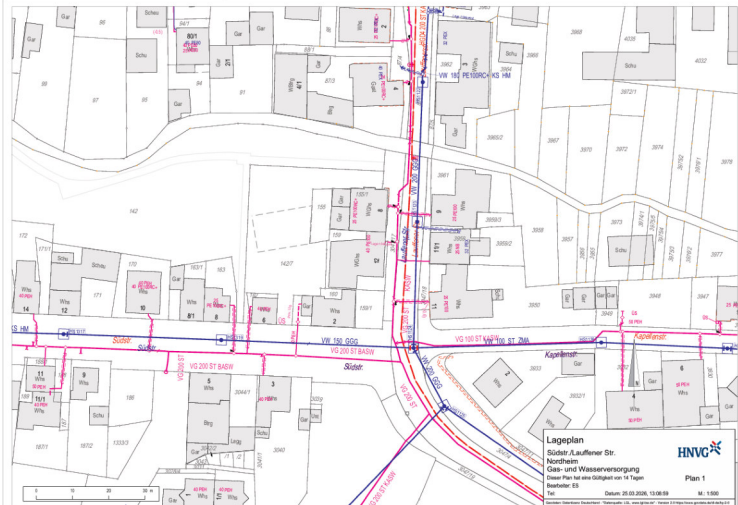
Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 23.03.2026 - 24.04.2026:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																
01. Open Grid Europe GmbH (vertreten durch PLEdoc GmbH vom 18.03.2026	Nicht betroffen	Kenntnisnahme.																
02. terranets bw GmbH vom 18.03.2026	Nicht betroffen	Kenntnisnahme.																
03. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 18.03.2026	Nicht betroffen	Kenntnisnahme.																
04. TransnetBW GmbH vom 19.03.2026	Nicht betroffen	Kenntnisnahme.																
05. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.03.2026	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.																
06. GasLINE GmbH (vertreten durch PLEdoc GmbH) vom 20.03.2026	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Eigentümer</th><th>Leitungstyp</th><th>Status</th><th>Leitungsbezeichnung</th><th>Blatt</th><th>Schutzstreifen m</th><th>Ansprechpartner</th></tr><tr><td>1</td><td>GasLINE</td><td>LWL-KSR-Anlage</td><td>in Betrieb</td><td>GLT_926_002</td><td>052</td><td>2</td><td>Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 https://einweisung.mmc-portal.de</td></tr></table> Von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr (KSR) Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter (LWL)-Kabeln, in welchem zu öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien betrieben werden. Ihr wurde gem. § 125 Ab. 2 TKG durch die Bundesnetzagentur die Berechtigung übertragen, öffentlich gewidmete Verkehrswege unentgeltlich zu nutzen.	lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsbezeichnung	Blatt	Schutzstreifen m	Ansprechpartner	1	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_926_002	052	2	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 https://einweisung.mmc-portal.de	
lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsbezeichnung	Blatt	Schutzstreifen m	Ansprechpartner											
1	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_926_002	052	2	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 https://einweisung.mmc-portal.de											

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die uns mit Ihrer BIL-Anfrage zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir gesichtet. Nach Auswertung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass der 2 m breite Schutzstreifen der eingangs aufgeführten Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) im östlichen Bereich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnengarten“ in Nordheim tangiert. Wir möchten Sie bitten, die KSR-Anlage nachrichtlich mit in den Planentwurf aufzunehmen, in der Legende zu beschreiben und in der Begründung zu erwähnen. Für eine nachrichtliche Übernahme des Verlaufs der KSR-Anlage in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen den betreffenden Bestandsplan. Die Darstellung der KSR-Anlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. GasLINE gibt i.d.R. keine digitalen Daten an Dritte heraus. Mithilfe der Koordinaten an den Tangentenschnittpunkten (TS-Punkten) in den beiliegenden Bestandsplänen ist eine sehr präzise Übernahme der LWL-Trasse in CAD-Systeme möglich. In Ausnahmefällen liegen allerdings keine Koordinaten der TS-Punkte vor. Sofern bei Eingriffen bzw. Maßnahmen im Bereich der KSR-Anlage die erforderlichen Genehmigungen eingeholt werden, bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnengarten“ in Nordheim. Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der GasLINE GmbH & Co. KG „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.	Kenntnisnahme. Betroffen ist die südöstliche Ecke des Plangebiets, dort ist der bestehende Gehweg bis zum Fahrbahnrand der Lauffener Straße bzw. der Südstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Leitung selbst und auch deren Schutzstreifen verlaufen im öffentlichen Bereich, und damit außerhalb der Baustelle für den Neubau. Die Anregung wird insofern aufgenommen, dass die vorliegende Stellungnahme mit einem Planauszug als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Falls erforderlich wird dies durch den Vorhabenträger bei der Bauausführung beachtet. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
		
07. Deutsche GigaNetz GmbH vom 23.03.2026	Zum Augenblick Ihrer Anfrage befinden wir uns in den von Ihnen angefragten Gebieten im Ausbau. Nähere Angaben über Lage und Umfang der TK-Linien der Deutschen GigaNetz GmbH entnehmen Sie bitte den beiliegenden Unterlagen. Diese Angaben können sich täglich verändern. Die Bestimmungen der Kabelschutzanweisung sind zu beachten! Ihre geplante Baumaßnahme ist so auszuführen, dass die vorhandenen TK-Linien der Deutschen GigaNetz GmbH nicht störend beeinträchtigt werden. Die TK-Linien dürfen ohne vorherige Zustimmung weder verändert noch unter- bzw. überbaut werden. Sollten sie Arbeiten im angegebenen Bereich vornehmen, so empfehlen wir, dies mit Handschachtung zu tun.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Es wird angenommen, dass die TK-Linien in den Gehwegen verlaufen. Kenntnisnahme. Falls erforderlich wird dies durch den Vorhabenträger bei der Bauausführung beachtet.
08. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft GmbH Vom 23.03.2026	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
09. PRIMAGAS Energie GmbH vom 23.03.2026	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes. Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf deshalb keiner Unterschrift.	Kenntnisnahme.
10. Tyczka Energy GmbH vom 23.03.2026	Die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privatem (nicht öffentlichen) Raum. Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Kenntnisnahme.
11. Stadt Brackenheim vom 25.03.2026	Mit Ihrem Schreiben vom 18. März 2026 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnengarten“, in Nordheim gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
12. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 25.03.2026	Wir nehmen zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gemäß der aktuellen Rohrnetzberechnung ist die Wasserversorgung von der Lauffener Straße aus für das geplante Gebäude möglich. Der aktuelle Versorgungsdruck in der Lauffener Straße vor Hausnummer 3 beträgt rechnerisch 5 bar, und ist somit gemäß DVGW Arbeitsblatt W400-1 für Gebäude mit EG und 3 OG ausreichend (min 3,05 bar bei bestehenden Netzen). Die Sanierung der Wasserleitung in der Lauffener Straße ist vor einem Neuanschluss des Gebäudes sehr zu empfehlen (Beilage 7 der Rohrnetzanalyse, Priorität: hoch).	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Arbeiten im öffentlichen Bereich bzw. an der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der Lauffener Straße sind derzeit nicht beabsichtigt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit der Gemeinde Nordheim abzustimmen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Gemeinde Nordheim, als Wasserversorger, keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz hinausgeht, erfolgt. Im beigefügten Plan ist ersichtlich, dass hier auch die Gasversorgungs- und die Gashochdruckleitung nah am Bereich des Bebauungsplans verlaufen.  Abzutrennende Gasanschlüsse sind vorab bei uns zu beantragen. Generell gilt, dass zu unseren Anlagen ein Abstand von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten ist. Sollte die Wasserleitung erneuert werden, werden wir auch die Gasversorgungsleitung sanieren. Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag. Kenntnisnahme. Die Leitungen verlaufen im öffentlichen Bereich (Gehweg bzw. Fahrbahn). Die vorliegende Stellungnahme wird mit einem Planauszug als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dies erfolgt im Zusammenhang mit dem Bauantrag bzw. dem geplanten Neubau.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Damit die Heilbronner Versorgungs GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn. Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen Ihnen Frau Schulz, unter Tel. 01522 33 52 115, E-Mail: e.schulz@hnvg.de, gerne zur Verfügung.	
13. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 27.03.2026	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
14. Vodafone West GmbH vom 31.03.2026	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.03.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
15. Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn vom 10.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o.g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
16. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 13.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung: Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir weisen darauf hin, dass östlich des Plangebiets entlang der Straße eine Trasse für Ferngasleitungen nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegt ist. Wir raten zu einer Abstimmung mit dem Betreiber. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Eine Beteiligung der Leitungsträger am Verfahren ist erfolgt, die Abstimmung wird auf der Ebene des Bauantrags bzw. der Bauausführung vorgenommen. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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. Hierfür bedanken wir uns vorab.	
17. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 14.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Raumordnung Allgemeine Hinweise: <u>1. Beachtung der Ziele der Raumordnung</u> Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung 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). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen. Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung sind in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht. <u>2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune</u> Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung sind angemessen zu dokumentieren. In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen 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 sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.	Kenntnisnahme. Eine Untersuchung zu Hochwasser und Starkregen wurde angefertigt und liegt den Unterlagen als Anlage der Begründung bei. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dies ist erfolgt, vgl. Begründung Kapitel 3 und 9. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Im Hinblick auf Plansatz I.2.1 (Z) BRPH wird zu bedenken gegeben, dass der Klimawandel voraussichtlich eine Verschärfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken mit sich bringt. Es ist daher empfehlenswert dafür in der Planung gewisse Puffer vorzusehen. Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). 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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Im Hinblick auf Plansatz I.2.1 (Z) BRPH wird zu bedenken gegeben, dass der Klimawandel voraussichtlich eine Verschärfung der Hochwasser- und Starkregenrisiken mit sich bringt. Es ist daher empfehlenswert dafür in der Planung gewisse Puffer vorzusehen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler, Tel.: 0711-904-10031 / -10029, StEWK@rps.bwl.de Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200, Frank.Schied@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Laufenberg, Tel.: 0711/904-45666, toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de	
18. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 16.04.2026	Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 18.03.2026 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihre o.g. Nachricht und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.
19. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20.04.2026	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auenlehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	1.3. <u>Bodenkunde</u> Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen. Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen. 2. Angewandte Geologie 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 bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Hinweis d) wird ergänzt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, wenn diese in den Gesteinen der Grabfeld-Formation zur Sulfat-Lösung führen können. 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. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u.a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
20. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen vom 24.04.2026	Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung. Der Geltungsbereich grenzt an die Landesstraße L 1105, der hier als Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgesetzt ist. Es bestehen hier keine besonderen Anbaubeschränkungen. Bei Zufahrten auf die Landesstraße ist grundsätzlich auf ausreichende Sichten zu achten. Sollten an der Fahrbahn der Landesstraße bauliche Änderungen vorgesehen sein, so sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen. Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag. Kenntnisnahme, dies ist nicht beabsichtigt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
21. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 24.04.2026	Im Rahmen der Offenlage nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht <u>Hochwasserschutz</u> Wir weisen darauf hin, dass im weiteren Verfahren Unterlagen zu den Themen HQ100-Überflutungsflächen, HQextrem-Überflutungsflächen sowie Starkregen im Rahmen einer erneuten Offenlage vorzulegen sind. Wir bitten um rechtzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich Bauleitplanung. <u>VEP</u> Der VEP ist in der vorgelegten Form zu unkonkret und ist entsprechend anzupassen (siehe auch SN-Bautechnik). Der VEP ist im Rahmen einer erneuten Offenlage überarbeitet vorzulegen. <u>Planzeichnung</u> Bitte legen Sie im weiteren Verfahren aktuelle Planzeichnungen vor (Fortführungsnachweis 25/8). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Erforderlichkeit einer erneuten Offenlage keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Natur- und Artenschutz Nach Prüfung der eingereichten Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Schutzgebiete</u> Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind weder Schutzgebiete noch der Biotopverbund betroffen. <u>Artenschutz</u> Am 17.7.2025 fand eine Begehung des Gebiets im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung statt mit dem Ergebnis, dass für Freibrüter und Fledermäuse Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Im Hinblick auf weitere europarechtlich geschützte Artengruppen (v.a. Schmetterlinge, Reptilien) werden hingegen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt.	Die Begründung enthält Ausführungen zu den genannten Themen, diese wurden fachgutachterlich überprüft und wo erforderlich angepasst oder erweitert (siehe auch Anlage 4 der Begründung). Eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB wird, wie angeregt, durchgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde ergänzt, die Anregungen wurden insofern aufgenommen. Das Liegenschaftskataster wurde aktualisiert, da die Änderung zwischenzeitlich in das amtliche Liegenschaftskataster eingeführt wurde. Eine erneute Offenlage wird durchgeführt. Der Bauantrag wird parallel weitergeführt, er kann nach Vorliegen der Planreife ggf. nach § 33 BauGB vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt werden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Tötungen von Freibrütern vermeidbar. Für die Artengruppe Fledermäuse wurde anschließend eine faunistische Untersuchung zum Fachbereich Fledermäuse durchgeführt, bei der mit dem Bat-Detektor Fledermausrufe aufgezeichnet und anschließend analysiert sowie ausschwärmenden Tiere beobachtet wurden. Mit dem Bat-Detektor wurden zwei Fledermausarten erfasst, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus. Bei dem untersuchten Gebäude wurden jedoch keine ausschwärmenden Tiere beobachtet. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Abbruchgebäude Lauffener Straße 8 aktuell nicht als Quartier für Fledermäuse genutzt wird. Da potentielle Spaltenquartiere am Gebäude vorhanden sind, kann ein Neubesatz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bedarf es vor dem Abbruch der Gebäude einer witterungsabhängigen, jedoch möglichst zeitnah vor dem Abbruch, durchgeführten Ausflugkontrolle oder Besatzkontrolle via Gebäudebegehung mit Spaltenkontrolle. Im Hinblick auf weitere europarechtlich geschützte Artengruppen (v.a. Schmetterlinge, Reptilien) werden hingegen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt. <u>Hinweis</u> In der Erfassungstabelle auf Seite 6 der „faunistischen Untersuchung zum Fachbereich Fledermäuse“ ist in der Erfassungstabelle das Datum 03.06.2024 genannt und im Text steht, dass die Untersuchungen im September 2025 stattgefunden haben. Da die Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung erst am 17.7.2025 durchgeführt wurde, kann das Datum in der Erfassungstabelle (03.06.2024) nicht korrekt sein. Wir bitten dies zu korrigieren und das korrekte Datum der Erfassung in der Tabelle anzugeben. <u>Textteil</u> Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.8, 1.9, 2.1 und 2.2 werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, bitten wir um die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Text teil:	Kenntnisnahme. Dies ist vorgesehen und auch so festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 1.8 g). Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen Schreibfehler, dieser wurde korrigiert (siehe Anlage der Begründung). Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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). Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</u> Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten. Das vorliegende Bauvorhaben liegt im bestehenden Siedlungsbereich (Ortsmitte) und fällt unter § 78 Abs. 3 WHG. Somit sind durch die Gemeinde insbesondere bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Auswirkungen auf den Ober- und Unterlieger (bzw. deren Vermeidung), die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens zu prüfen und zu berücksichtigen. Unabhängig hiervon ist im Rahmen des Bauleitverfahrens bezogen auf das konkrete Vorhaben zu prüfen, ob eine Befreiung vom Bauverbot möglich ist. Hierfür sind die Anforderungen nach § 78 Abs. 5 WHG zu erfüllen. Insbesondere ist darzulegen, warum trotz Neubebauung ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet erforderlich bzw. unvermeidbar ist. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zum Hochwasser beziehen sich im Wesentlichen auf die Anforderungen nach § 78 Abs. 3 WHG sowie den Anforderungen nach § 78 Abs. 5 WHG und stellen hier bei getroffenen Aussagen auf die Grundlage ab, dass der geplante Neubau auf den Flächen der derzeit bestehenden, zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden erfolgen soll.	Ein Hinweis auf die Rechtslage beim Artenschutz wird aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme, dies ist erfolgt (siehe Begründung Kap. 3 „Hochwasserschutz“). Kenntnisnahme. Die Ausführungen in der Begründung orientieren sich am Gesetzestext und sind aus Sicht der Gemeinde für die Ebene des Bebauungsplans ausreichend. Diese wurden fachgutachterlich überprüft und wo erforderlich ergänzt oder erweitert (vgl. auch Anlage 4 der Begründung).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Hierzu ist anzumerken, dass die Betrachtung nach § 78 Abs. 3 WHG lediglich einen Teil der erforderlichen Beurteilung darstellt (dies wird im Gesetzestext durch den Abwägungsgrundsatz deutlich hervorgehoben). Dementsprechend ist für das geplante Vorhaben eine standortbezogene Risikobewertung erforderlich. Insbesondere ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden zu erwarten sind. Diese Anforderungen sind vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung besonders relevant, da es sich um ein kritisches Objekt handelt (Bewertung nach dem Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement Baden-Württemberg). Diese Betrachtungsvorgabe gilt sowohl für Hochwasser- als auch für Starkregenereignisse. Sofern die im Textteil zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen aus einem Fachgutachten stammen, ist dieses dem Bebauungsplan beizufügen. Ansonsten ist eine entsprechende Bewertung nachzuholen. <u>Starkregen</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Gemeinde Nordheim eine qualifizierte Bewertung /Aussage zum Starkregenrisiko zu treffen. Die im Textteil zum Bebauungsplan durchgeführte Starkregenrisikobetrachtung ist zu allgemein gehalten und nicht hinreichend konkretisiert, um im vorliegenden Fall den Anforderungen an eine sachgerechte Starkregenrisikobewertung gerecht zu werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung von Bedeutung, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein kritisches Objekt im Sinne der Einstufung des Leitfadens kommunales Starkregenrisikomanagement in BW handelt. Risikoobjekte sind im Rahmen der Risikoanalyse aufgrund ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit detaillierter zu betrachten. Hierbei sind bei der Bewertung auch entsprechend extreme Starkregenereignisse anzusetzen. Eine entsprechende Bewertung ist nachzuholen. Bitte legen Sie die erforderlichen Unterlagen sowie die erbetenen Ausführungen zu oben genannten Themen im Rahmen der erneuten Offenlage vor.	Die Risikobewertung wurde durchgeführt. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei und fordert eine hochwasserangepasste Bauweise, sowie die Umsetzung weiterer baulicher und technischer Objektschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Gebäudeplanung zu beachten. Die Risikobewertung wurde durchgeführt. Das Gutachten liegt den Unterlagen bei und fordert eine hochwasserangepasste Bauweise, sowie die Umsetzung weiterer baulicher und technischer Objektschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Gebäudeplanung zu beachten. Die Aussagen wurden fachgutachterlich überprüft und wo erforderlich ergänzt oder erweitert (vgl. auch Anlage 4 der Begründung). Gemeint ist hier offensichtlich die Begründung zum Bebauungsplan. Die Ausführungen sind aus Sicht der Gemeinde auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend, diese wurden fachgutachterlich überprüft und wo erforderlich ergänzt oder erweitert (vgl. auch Anlage 4 der Begründung). Dies übersteigt den Prüfumfang im Bebauungsplan, diese kann auf Ebene des Bauantrags erfolgen. Der Bebauungsplan eröffnet ausreichend Spielraum für die bauliche Eigenvorsorge, so zum Beispiel eine ausreichend hoch bemessene Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. VEP). Diese bietet auch bei einem extremen Regenereignis noch einen ausreichenden Freibord. Die Anregung wird aufgenommen, gem. § 4a (3) BauGB wird eine erneute Offenlage durchgeführt. Auf die Anlage 4 der Begründung wird verwiesen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Grundwasser/Altlasten/Boden Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatz-Neubau. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Wir empfehlen im Textteil des Bebauungsplans auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hinzuweisen. <u>Bodenschutz</u> Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatz-Neubau. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht notwendig. Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden die Gründe und der Umfang des Bebauungsplans plausibel dargelegt, sodass eine Abwägung erkennbar ist. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Umsetzung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. Es wird empfohlen, diesen Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. <u>Altlasten</u> Zum Plangebiet gibt es einen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 159 ist mit B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet.	Kenntnisnahme. Dies ist bereits der Fall, siehe Hinweise b). Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Dies ist bereits der Fall, vgl. Hinweis e). Kenntnisnahme, es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Altlastenverdachts in den Bebauungsplan (Textteil und Plan).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Sollten im Zuge von Aushubmaßnahmen erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen werden, ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) sowie den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Landratsamt ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zu ständige Abfallentsorger Auskunft. Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es wird auf Folgendes hingewiesen: - Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die geplante Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls wird begrüßt. Die Einleitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen in den Katzentalbach ist hier zu bevorzugen, da sie für eine Entlastung der Ortskanalisation sorgt. Durch eine Regenwasserrückhaltung und Verwendung des Regenwassers in Grünflächen kann ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. - Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. 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. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass	Dies wird als Hinweis aufgenommen und ist bei der Bauausführung zu beachten, falls erforderlich. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	- gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, - für dieses Bauvorhaben, für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser), keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Allerdings muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Schadlosigkeit für die Einleitung in den Katzentalbach erbracht werden. Straßen und Verkehr Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich und grenzt direkt an die L 1105. Anbaurechtliche Belange sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu prüfen. Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrt zur Parkebene mind. 5,00m Breite aufweisen sollte, so dass Begegnungsverkehr gewährleistet werden kann. Des Weiteren sollten die Sichtbeziehungen von allen sichteinschränkenden Gegenständen freigehalten werden. Wir empfehlen, mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit einzuplanen, sowie eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die soziale Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Lauffen – Straßenverkehrsbehörde – ist in Bezug auf straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten bei Ortsstraßen zu beteiligen. Bautechnik Es liegt ein Antrag der Gemeinde Nordheim auf Fortführungsnachweis vor. Die im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Grundstücksgrenzen sind im Verfahren entsprechend zu aktualisieren. Im VEP sind im Lageplan die Baugrenzen und Baulinien einzuzeichnen. Schattenflächen sind zu entfernen. Die Gebäude sind zu vermaßen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Dies ist gegeben, da die Zufahrt zur Parkebene gleichzeitig auch als Zufahrt zu drei öffentlichen Stellplätzen dient, die unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen (siehe Übersichtsplan im VEP). Die Sichtbeziehungen werden auf der Ebene des Bauantrags geprüft und nachgewiesen. Auf die Ausführungen in der Begründung zur Stellplatzzahl wird verwiesen: Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird aufgrund der Sozialbindung der Wohnungen nicht vorgenommen, sodass gem. § 37 Landesbauordnung (LBO) jeweils ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist. Für die soziale Einrichtung „LebensWerkstatt“ erfolgt auf Grundlage der VwV Stellplätze und in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde ein Nachweis von 5 Stellplätzen (4 Wohngruppen plus rollstuhlgerechter Stellplatz für Kleinbus). Die Stadt Lauffen wurde beteiligt, es ist von dort jedoch keine Stellungnahme eingegangen. Das Liegenschaftskataster wurde aktualisiert, da die Änderung zwischenzeitlich in das amtliche Liegenschaftskataster eingeführt wurde. Die Anregung wird aufgenommen und der VEP ergänzt bzw. geändert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Im Textteil unter 1.6 b) werden Überschreitungen als Ausnahmen als zulässig definiert. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keinerlei Befreiungen / Ausnahmen oder Abweichungen zulässig. Die Passage ist zu entfernen. <u>Zum Textteil 1.6 c)</u> Es werden bei Dachrinnen oder Regenfallrohren generell keine Verstöße festgestellt. Hinweis: Dachvorsprünge im Bauverbot über Baulinien oder Baugrenzen sind nicht zulässig. Zum Textteil 1.7 a) sind keine Ausnahmen im gewählten Verfahren zulässig (VEP). Erforderliche Stellplätze sind allesamt im Baufenster oder in den dafür vorgesehenen Flächen (St) zu planen. Stellplätze auf öffentlichen Flächen (hier Gehweg) müssen per Baulast an das Bauvorhaben gebunden werden.	Um Angabe der Rechtsgrundlage für diese Anregung wird gebeten. Aus Sicht der Gemeinde unterscheidet das Baurecht bei Abweichungen nicht zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und dem sog. Angebotsbebauungsplan. Die Anregung wird insofern nicht aufgenommen, die Rechtsgrundlage für die festgesetzte Ausnahme-Regelung ist angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauteile, soweit bei der Aufstellung des Bebauungsplans ersichtlich, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Da es in der Detailplanung jedoch immer zu Änderungen am Bauvorhaben kommen kann, ist eine Definition zum Umfang der Ausnahmen aus Sicht der Gemeinde sinnvoll. Wenn dem so ist, dann besteht kein Verstoß durch die beispielhaft aufgezählten Regenfallrohre. Die Regelung ist insoweit unschädlich und kann bestehen bleiben. Die Rechtsgrundlage für die festgesetzte Ausnahme-Regelung ist angegeben. Alle Dachvorsprünge liegen, soweit es bei der Planaufstellung ersichtlich war, innerhalb der Baugrenzen/Baulinien. Um Angabe der Rechtsgrundlage für diese Anregung wird gebeten. Aus Sicht der Gemeinde unterscheidet das Baurecht bei Abweichungen nicht zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und dem sog. Angebotsbebauungsplan. Die Anregung wird insofern nicht aufgenommen. Da es in der Detailplanung jedoch immer zu Änderungen am Bauvorhaben kommen kann, ist eine Definition zum Umfang der Ausnahmen aus Sicht der Gemeinde sinnvoll.
22. Polizeipräsidium Heilbronn vom 28.04.2026	Von hieraus bestehen keine Bedenken. Jedoch sollte eventuell eine Stellfläche für Rettungsfahrzeuge (hier Drehleiter) auf dem Gelände mit eingeplant werden. Behindertengerechte Parkplätze sollten eingeplant werden.	Dies betrifft den Bauantrag, in dem die brandschutzrechtlichen Vorgaben nachzuweisen sind. Diese sind vorgesehen, so zum Beispiel unmittelbar nördlich des Gebäudes (offener Stellplatz).