

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“

Begründung mit Nachtrag

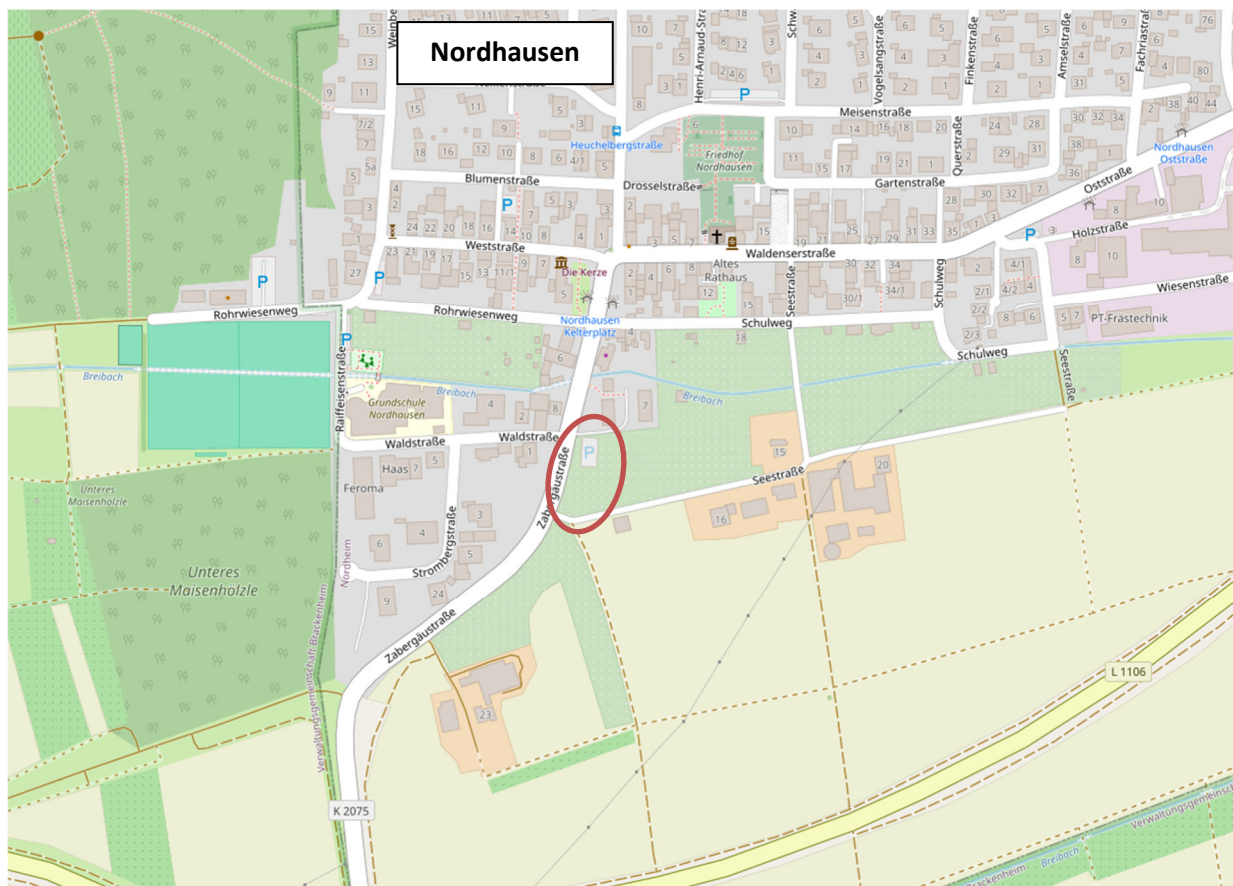
ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Nordheimer Ortsteils Nordhausen, unmittelbar östlich der Zabergäustraße (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 473, 474 und 475.



© Openstreetmap-Mitwirkende

1.2 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.

Ein in Nordhausen ortsansässiger Winzer plant zur Diversifizierung seines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Besenwirtschaft ein weiteres Standbein durch den Betrieb von Ferienwohnungen zu schaffen. Dazu wurde im Mai 2023 eine Bauvoranfrage gestellt. Durch das Landwirtschaftsamt wurde im Rahmen der Prüfung einer Privilegierung verschiedene Aspekte geprüft. Durch die Firma AgriConcept, welche auch den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat (vgl. Anlage der Begründung) wurden die Wirtschaftlichkeit, die mögliche Betriebsentwicklung und die Stellung der Unternehmensteile zum Gesamtunternehmen geprüft.

Dabei wurde die Kombination von Bewirtung und Übernachtung für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim positiv bewertet. Eine Zustimmung des Landwirtschaftsamtes wurde als Grundvoraussetzung gesehen, um weitere Schritte für eine Genehmigungsfähigkeit einzuleiten. Jedoch wurde in der Folge festgestellt, dass keine Privilegierung möglich ist, da durch die geänderte Marktsituation im Weinbau die Umsätze je ha soweit zurückgegangen sind, dass die Bewirtung und die geplanten Ferienwohnungen das Einkommen der Landwirtschaft übersteigen. Eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB (privilegiertes Vorhaben) kommt damit nicht in Frage, auch nach § 35 (2) BauGB (sonstiges Vorhaben) besteht keine Genehmigungsfähigkeit.

Um die für die Gemeinde positive und für die wirtschaftliche Zukunft des Betriebs sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.

1.3 Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der Regionalplanung ist das Plangebiet nicht überplant. Es ergeben sich somit aus dem Regionalplan keine Einschränkungen oder Konflikte.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist hier eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um das bauleitplanerische Entwicklungsgebot einzuhalten.

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Entwicklung wird neben einem bereits bestehenden Parkplatz, welcher erhalten wird, lediglich eine Wiesenfläche in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht umgewandelt.

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Nutzung handelt, ist ein besser geeigneter alternativer Standort nicht ersichtlich. Innerhalb des räumlichen Zusammenhangs mit den bestehenden Nutzungen wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche der Standortbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage der Begründung) entnommen werden kann. Dabei wurde der gewählte Standort als der sinnvollste identifiziert. Bereits vorhandene Einrichtungen, wie die Besenwirtschaft, werden sinnvoll ergänzt. Die Planung ist dazu geeignet, dem landwirtschaftlichen Betrieb ein weiteres Standbein zu verschaffen.

1.5 Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Nordhang dar. Das Gelände fällt von ca. 202 m ü. NN am südlichen Gebietsrand auf ca. 199 m ü. NN am nördlichen Rand ab.

Im Plangebiet befindet sich ein bestehender Parkplatz, welcher erhalten wird, sowie eine mit einigen Bäumen bewachsene Wiese.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit ebenfalls bestehender Besenwirtschaft durch ein Ferienwohnhaus ergänzt werden kann. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst dabei größtenteils den bereits bebauten und versiegelten Bereich des bestehenden Anwesens. Somit wird sichergestellt, dass keine regionalbedeutsamen Erweiterungen ermöglicht werden, welche über die derzeit geplante Erweiterung hinausgehen. Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Standortbeschreibung (VEP, siehe Anlage der Begründung) vorgelegt, der gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die Erweiterung des Betriebs geschieht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze werden auf bereits versiegelten Flächen des Anwesens realisiert.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die geplante Nutzung als Ferienwohnhaus, wie sie im VEP dargestellt ist. Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wobei wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten von der Anrechnung freigestellt sind. Die zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt über dem bestehenden Gelände definiert und wird entsprechend der geplanten Situation festgesetzt.

Die Ausformung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) orientiert sich an der Planung für die Erweiterung. Für die Stellplatzanlage wird eine eigene Baufläche festgesetzt (St).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Zudem gibt es Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern, welche das Einfügen in das Landschaftsbild gewährleisten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Zum Schutz von potenziellen Vogelbruten ist die Räumung von Bauflächen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Da dieser Zeitraum zudem außerhalb der Aktivitätsphasen von Eidechsen liegt, kann dadurch auch die Tötung oder Verletzung von Individuen bzw. die Zerstörung von Gelegen vermieden werden.

Um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schützen, sind Außenbeleuchtungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zusätzlich werden Vorgaben entsprechend dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufgenommen.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Private Stellplätze sind daher wasserdurchlässig auszuführen. Durch die Vorgaben zum Bodenschutz wird der hochwertige Mutterboden erhalten und geschützt.

1.8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Zabergäustraße/K 2075 abzweigt. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmenge, die sich zeitlich über den Tag verteilt, voraussichtlich keine Probleme bei der Befahrbarkeit ergeben. Anbaurechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die Parkierungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück sind ausreichend bemessen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 13 Ar	100 %
-------------------------------	-----------	-------

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht), zusammen mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, dargestellt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde die Betroffenheit von geschützten Arten überprüft. Die Untersuchungsergebnisse werden in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Aus den vorliegenden Starkregenrisikokarten geht hervor, dass bei seltenen Starkregenereignissen der Hauptregenabfluss sich über die Flurstücke 474, 475, 473 einstellt. Aus diesem Grund wurde eine Untersuchung der Situation durchgeführt und Maßnahmen entwickelt. Die Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei. Die Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher der Begründung ebenfalls als Anlage beiliegt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 22.03.2024/13.07.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

angefertigt durch:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdla
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

ObjektplanAgrar GmbH
Am Richtbach 1
74547 Untermünkheim-Übrigshausen

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

AWL
Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

3. Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen

angefertigt durch:

Schöll Consult
Ingenieurbüro für Bauwesen
Edmund-Kohler-Straße 49
73433 Aalen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“

Nachtrag zur Begründung

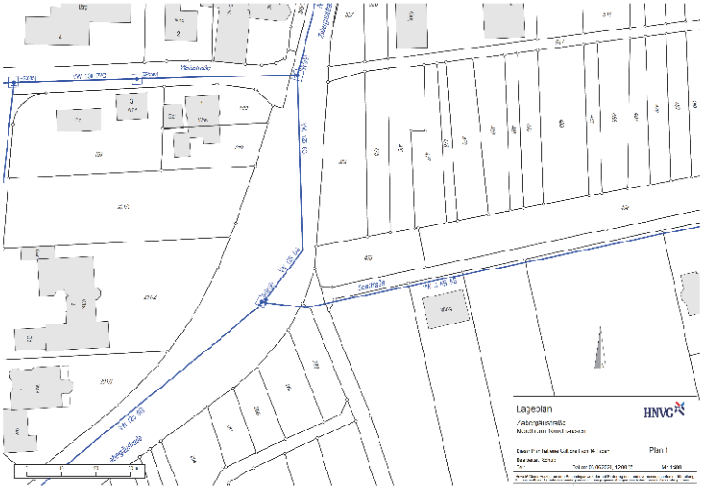
Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.05.2024 – 21.06.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01. terranets bw GmbH vom 06.05.2024	Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
02. PLEdoc GmbH vom 06.05.2024	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. (Anlage Übersichtsplan) Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
03. GasLINE PLEdoc GmbH vom 06.05.2024	Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. (Anlage Übersichtsplan) Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
04. Transnet GmbH vom 07.05.2024	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich der BIL-Anfrage mit der Nummer 20240506- 0614 betreibt die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
05. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 07.05.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
06. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 07.05.2024	Wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Kenntnisnahme.
07. Handwerkskammer Heilbronn-Franken Vom 07.05.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
08. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.05.2024	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.
09. Stadt Schwaigern vom 07.05.2024	Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns recht herzlich. Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen, da wir hiervon nicht betroffen sind. Wir wünschen dem Bebauungsplanverfahren einen zügigen und erfolgreichen Verlauf.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
10. Polizeipräsidium Heilbronn vom 07.05.2024	Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen die geplanten Ferienwohnungen keine Bedenken. Es sollte jedoch daran gedacht werden, dass pro Wohnung auch ein Parkplatz auf dem Grundstück errichtet wird und nicht bereits vorhandene Parkplätze in die Planung mit einfließen.	Kenntnisnahme. Zusätzlich zu den bereits auf dem Grundstück vorhandenen 12 Stellplätzen sind zwei weitere Stellplätze für die Ferienwohnungen geplant. Die Gesamtzahl der dem Betrieb (Ferienwohnungen + Besenwirtschaft) zugeordneten Stellplätze ist ausreichend, um dies zu ermöglichen.
11. Stadt Leingarten vom 17.05.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Stadt Leingarten hat hierzu keine Einwendungen und Anregungen vorzubringen. Wir wünschen gutes Gelingen im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme.
12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 17.05.2024	Als Anlage überlassen wir die Stellungnahme des Regionalverbandes zu o. g. Verfahren. Der Versand erfolgt ausschließlich digital. Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Sofern sich an der Art und am Umfang der Planung keine Änderungen ergeben, ist eine Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Stadt Heilbronn vom 17.05.2024	Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Heilbronn am o.g. Bebauungsplanverfahren. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Wir bitten die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung in den weiteren Verfahrensschritten beizulegen. Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg.	Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, dabei wird die Stadt Heilbronn als Nachbarkommune beteiligt. In der Begründung des Bebauungsplans ist der Stand dieses Verfahrens angegeben (vgl. Kapitel „Planerische Vorgaben“).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
14. Stadt Brackenheim vom 23.05.2024	Mit Ihrem Schreiben vom 7. Mai 2024 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“ der Gemeinde Nordheim-Nordhausen gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
15. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 29.05.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 7. Mai 2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.
16. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 04.06.2024	Anbei unsere Stellungnahme und der Lageplan sowie die Hinweise zur Planauskunft. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung am weiteren Verfahren. Nach Prüfung der uns mit dem o.g. Schreiben zugegangenen Planungsunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“, wie folgt, Stellung: <u>Bebauungsplan</u> Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss der Neubauten an die Wasserversorgung kann von der Straße Im Auerberg erfolgen. Der Versorgungsdruck im Bereich Zabergäustraße/Seestraße (Ruhe- druck) liegt am Hydrant HS2100 bei ca. 4,9 bar. Somit ist der Versorgungsdruck – unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist aktuell in Nordhausen nicht möglich. Die Lage der Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

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. Allgemein Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht. Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten. Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.  <u>Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt Folgendes:</u> Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschoszahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).	Dies ist Sache der Bauantragsplanung. Der Vorhabenträger wurde informiert. Innerhalb des Bebauungsplans sind keine Straßen geplant. Kenntnisnahme. Laut beigefügtem Plan der HNVG befinden sich alle Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebiets. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats																		
	Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innen- druck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird. Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP) <table border="1"> <tr> <th></th><th>neue Netze bzw. signifi- kante Erweite- rung beste- hender Netze</th><th>Bestehende Netze</th></tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td><td>2,00 bar</td><td>2,00 bar</td></tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td><td>2,50 bar</td><td>2,35 bar</td></tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td><td>3,00 bar</td><td>2,70 bar</td></tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td><td>3,50 bar</td><td>3,05 bar</td></tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td><td>4,00 bar</td><td>3,40 bar</td></tr> </table> Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungs- anlage für die oberen Stockwerke vorzusehen. Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden. Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchs- anlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapf- stelle zur Verfügung. Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenver- brauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten wer- den. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfäl- len sprechen. Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzo- nen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle wäh- rend der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Un- ter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.		neue Netze bzw. signifi- kante Erweite- rung beste- hender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
	neue Netze bzw. signifi- kante Erweite- rung beste- hender Netze	Bestehende Netze																		
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar																		
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																		
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																		
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																		
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																		

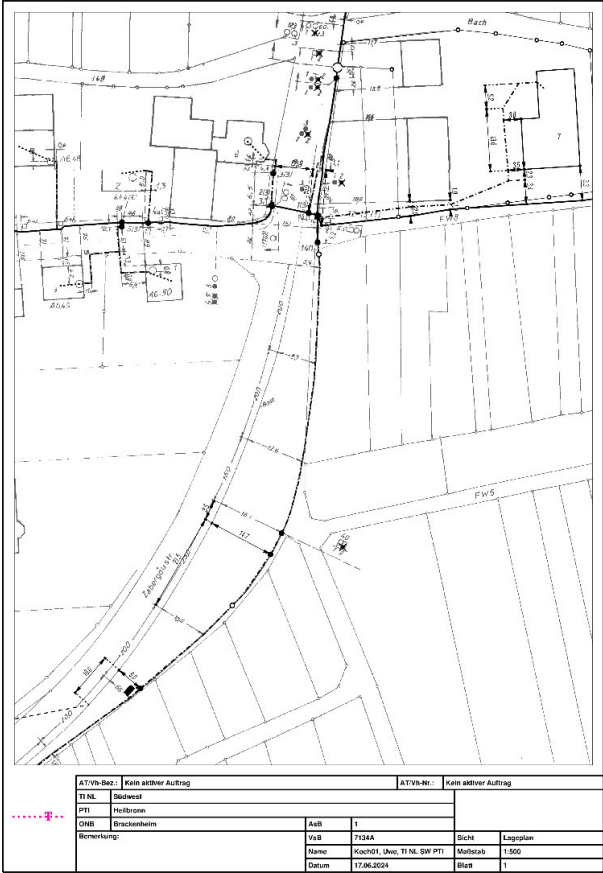
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<u>Schlussbestimmung</u> Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen. Damit 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, steht Ihnen unsere Netzingenieurin, Frau Eva Schulz, unter Tel. 01522 3352 115, E-Mail: e.schulz@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme.
17. Vodafone West GmbH vom 04.06.2024	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.05.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. 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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
18. Regierungspräsidium Stuttgart vom 10.06.2024	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde folgendermaßen Stellung: Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht kann die Planung mitgetragen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sehen wir die o.g. Planung als nicht raumbedeutsam an Anmerkung: Abt. 8 -Landesamt für Denkmalpflege- meldet Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (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.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
19. Netze BW GmbH vom 17.06.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. 110-kV-Leitungen sind vom Verfahren nicht betroffen. Wenn kein erhöhter elektrischer Leistungsbedarf der Ferienwohnungen besteht, ist eine Versorgung aus dem bestehenden Stromnetz möglich. Eine frühzeitige Anmeldung des Stromanschlusses auf der Homepage der Netze BW wird empfohlen. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen derzeit nicht. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Vielen Dank.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.06.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von

Inhalt der Anregungen

Beschluss des Gemeinderats



Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.

Der Vorhabenträger wurde informiert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
21. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20.06.2024	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> 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 - 2 - den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. 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 andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden übernommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen 2.2. <u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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. 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 Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbegrenzende Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. 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. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
22. Landratsamt Heilbronn vom 21.06.2024	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen. Natur- und Artenschutz Nördlich angrenzend auf den Flurstücken 524, 526, 527, 527/1 sind nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Es sind keine Schutzgebiete direkt betroffen. <u>Artenschutz</u> Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Im Rahmen einer Begehung am 15.03.2024 wurde das Untersuchungsgebiet dokumentiert und die Habitateignung für planungsrelevante Tierartengruppen bewertet. <u>Reptilien</u> Die Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass die vielseitigen Strukturen im Gartenbereich mit Steinhäufen und Holzlager für Mauereidechse und Zauneidechse sehr günstige Lebensbedingungen bieten. Durch das Vorhaben könnten ohne vertiefte Untersuchungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. <u>Vögel</u> Die Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass die vielseitigen Gebüsche und Bäume im Gartenbereich von frei astbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke) als Bruthabitat genutzt werden. Für höhlenbrütende Vögel hängen im Plangebiet zwei Nistkästen. Auch der umgebende Wirkraum östlich des Plangebiets bietet Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und freibrütende Vogelarten. Durch das Vorhaben könnten ohne vertiefte Untersuchungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Parallelfortschreibung wurde in die laufende Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Kenntnisnahme. In die angesprochenen Flurstücke wird nicht eingegriffen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens separat zu regeln. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Durch die Umsetzung des Vorhabens können aufgrund der vorhandenen Strukturen artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Tiergruppen Brutvögel und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Untersuchung dieser Arten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist erforderlich. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keinen Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der fehlenden Unterlagen zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Landwirtschaft Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Nordheimer Ortsteils Nordhausen, unmittelbar östlich der Zabergäustraße. Es umfasst die Flurstücke 473, 474 und 475 mit einer Fläche von 13 Ar. Es befindet sich direkt im Anschluss im Norden die eigene landwirtschaftliche Hofstelle, sowie in ca. 150m Entfernung südöstliche von dem Plangebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung und ca. 150m südwestlich davon eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden befinden angrenzend an einen Wirtschaftsweg landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: Nach unserer Einschätzung kann für die überplanten Flächen Vorrangflur für das betroffene Gebiet angenommen werden. Die Flurbilanz weist für die angrenzenden Gebiete ebenfalls Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr 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 aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, gegen die Überplanung von 13 Ar.	Eine vertiefende Untersuchung wurde angefertigt, siehe Anlage der Begründung. Brutvögel: Im Plangebiet befindet sich ein Nistkasten, der vermutlich als Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise dient. Durch das Vorhaben können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden. Als CEF-Maßnahme ist das Anbringen dreier Nistkästen (Lochdurchmesser 32 mm) im Umfeld, z.B. im westlich gelegenen Waldgebiet, festgesetzt. Zur Vermeidung von Tötungsverboten ist die Entfernung des Nistkastens außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.03.–30.09.) durchzuführen. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz liegt zwischenzeitlich vor und ist den Unterlagen als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Plangebiet findet bislang u.a. eine Gartennutzung statt. Die Fläche wird also nicht landwirtschaftlich zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln genutzt, es geht keine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Des Weiteren wird auf die Planbegründung und die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung verwiesen. Diese dient der Diversifizierung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, in dem ein weiteres Standbein ermöglicht wird. Die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch die Flächeninanspruchnahme wird demgegenüber in der bauleitplanerischen Abwägung zurückgestellt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<u>Hinweise und Anregungen</u> Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. 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. 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. Nordhausen ist nicht nur vom Weinbau geprägt, der Weinbau hat auch eine wirtschaftliche Bedeutung, deshalb regen wir an bei der Pflanzungsempfehlung auf den Verzicht von Wirtspflanzen der Kirschessigfliege im Bebauungsplan explizit hinzuweisen bzw. auszuschließen. In einem Radius von ca. 150 m an die angrenzenden bewirtschafteten Weinberge sollte die Anpflanzung der Wirtspflanze ausgeschlossen bleiben. Da auf den angrenzten Flächen Weinbau betrieben wird, kann so eine Reduktion von Pflanzenschutzmaßnahmen realisiert werden. Zu den Wirtspflanzen zählen alle beerenartigen bzw. weichschaligen Früchte wie Kirsche, Erdbeere, Brombeere, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere, Heidelbeere, Holunder, Pflaume, Pfirsich, Nektarine, Aprikose, Feige, Kiwi, Weintraube, Traubenkirsche, Lorbeerkirsche, Hartriegel, etc. Bevorzugt werden dunkle Beeren. Auch in den Früchten des Efeus und Mistelbeeren können sich die Tiere vermehren. 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.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Hinweise und Anregungen sind allgemeiner Art und offensichtlich nicht auf die vorliegende Planung bezogen. An das Plangebiet grenzt südlich ein sehr gut ausgebauter Feldweg. Daher wird die derzeitige Regelung (mind. 0,5 m Abstand durch Einfriedungen) als angemessen betrachtet. Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen nicht direkt an. Der bereits vorhandene Hinweis auf die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen wurde entsprechend erweitert. Die Bedeutung des Weinbaus für die Gemeinde Nordheim ist hoch. Allerdings ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der hohen Mobilität der Kirschessigfliege nicht davon auszugehen, dass durch Pflanzvorgaben im Bebauungsplan der Befallsdruck auf die angrenzenden Weinberge wesentlich beeinflusst werden kann. Deshalb wird lediglich eine Empfehlung in die Hinweise aufgenommen. Kenntnisnahme der Rechtslage. Landwirtschaftliche Kulturen grenzen nicht unmittelbar an.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Die am Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Wir weisen darauf hin, dass Arbeitseinsätze an Sonn- und Feiertage und zu frühen Morgen- und späten Abendstunden zu erwarten sind, da hier Pflanzenschutz betrieben werden muss und auch die Ernte von verderblichen Produkten zur Einkommenssicherung gehören. 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). Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen soll vermieden werden. Als Alternative zum Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackers mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahmen an: • Entsiegelung von bebauten Flächen • Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen • Verbesserung bestehender FFH-Gebiete • Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Für das Gemeindeeinzugsgebiet der Gemeinde Nordheim liegt eine Starkregenrisikountersuchung vor.	Kenntnisnahme. Eine Wiederverwertung des Mutterbodens ist bereits festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wurde zwischenzeitlich ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf Flst. 2117 und 2118 (Gem. Nordhausen) die Umwandlung eines Weinbergs in eine Magerwiese vorgesehen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Aus den vorliegenden Starkregenrisikokarten geht hervor, dass bei seltenen Starkregenereignissen der Hauptregenabfluss sich über die Flurstücke 474, 475, 473 einstellt. Eine hieraus folgende Bewertung, welche Auswirkungen das Vorhaben auf den Starkregenabfluss hat, liegt den Unterlagen nicht bei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Gemeinde Nordheim eine Aussage zum Starkregenrisiko zu machen (vgl. Nebenbestimmung 3.6 des Zuwendungsbescheides „Starkregenrisikomanagement für die Gemeinde Nordheim“; Die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen). Hierbei ist zu beachten, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Zudem darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Grundwasser/Altlasten/Boden <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken. <u>Bodenschutz</u> 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. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind insbesondere die folgenden Punkte zu berücksichtigen:	Die Betroffenheit bei Starkregen wurde untersucht. Das Ergebnis ist im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Plan Nr. 1 dargestellt. Auf Basis dieser Ergebnisse wurden Maßnahmen entwickelt, den Wasserabfluss zu fassen und zu steuern. So wurde am Eintrittsort des Starkregens, im südwestlichen Bereich des Plangebiets, eine Stützmauer vorgesehen, welche den Starkregen abfängt und auf einer Fläche von ca. 50 m² zurückhält (auf Plan Nr. 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans als „Auffangbereich Hochwasser“ bezeichnet). Das Regenwasser fließt von dort kontrolliert in einen Sickergraben mit insgesamt ca. 25 m³ Fassungsvermögen, überschüssiges Wasser wird über Überläufe in ein zusätzliches Abwasserrohr DN 700 geleitet, das in eine Rigolenversickerung mit insgesamt ebenfalls ca. 25 m² Fassungsvermögen mündet. Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen, um einer Gefährdung durch Starkregen entgegenzuwirken. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	• Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z. B. Nebenanlagen, Garagen, etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse auch besonders wichtig. • Aufgrund der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten, die Beachtung wasserhaushaltsbezogene 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. Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Nordheimer Ortsteils Nordheim (sic!) und grenzt direkt an die K 2075. Anbaurechtliche Belange werden nicht geprüft. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Zabergäustraße/K 2075 abzweigt. Ein Ausbau ist hier nicht geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen einzuplanen ist, welche groß genug dimensioniert sind. Die Sichtbeziehungen im Bereich der Ausfahrt auf die Kreisstraße sind von Bepflanzungen etc. freizuhalten. Weitere Verkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Lauffen als zuständige Verkehrsbehörde geprüft.	Kenntnisnahme der Rechtslage. Das Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben wurde entwickelt und ist in Plan Nr. 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Die Zabergäustraße wurde zur Gemeindestraße umgewidmet und ist nicht mehr Teil der K 2075. Anbaurechtliche Belange sind somit nicht betroffen. Zusätzlich zu den bereits auf dem Grundstück vorhandenen 12 Stellplätzen sind zwei weitere Stellplätze für die Ferienwohnungen geplant. Die Gesamtzahl der dem Betrieb (Ferienwohnungen + Besenwirtschaft) zugeordneten Stellplätze ist ausreichend, um dies zu ermöglichen. Die Abmessungen der Stellplätze werden mindestens nach der gültigen Stellplatzverordnung vorgesehen. Die notwendigen Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Zabergäustraße werden beachtet.