

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 25.09.2020

Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.03.2020 – 17.04.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Stadt Leingarten vom 12.03.2020	Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Die Stadt Leingarten hat keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplanverfahren vorzubringen.	Kenntnisnahme.
2. Amprion GmbH vom 16.03.2020	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
3. Immobilienmanagement Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 17.03.2020	Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben 11.03.2020, Auftragsnummer 320190449, und teile Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Nordheim erhebt. Landeseigene Interessen und Planungen sind hiervon nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
4. Terranets BW GmbH vom 17.03.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
5. AVG Albta-Verkehrs- Gesellschaft mbH vom 18.03.2020	Wir bedanken uns für Ihre Nachricht. Die AVG ist von den Planungen nicht betroffen und hat hierzu keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
6. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 18.03.2020	<p>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.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 19.03.2020	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 11. März 2020 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	Kenntnisnahme.
8. PLEdoc GmbH vom 19.03.2020	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europa 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 • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>9. Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.03.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstimmungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel.: 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Dr. Martin Hahn Tel.: 0711/904-45183 Martin.Hahn@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10. Stadt Brackenheim vom 23.03.2020	Mit Ihrem Schreiben vom 11. März 2020 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Ortskern Nordhausen; 1. Änderung", der Gemeinde Nordheim gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
11. Regierungspräsidium Freiburg vom 25.03.2020	B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-10397 vom 02.12.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
12. Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH vom 27.03.2020	Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
13. Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalpflege vom 01.04.2020	Zu o. g. Bebauungsplan haben Sie erneut um Stellungnahme gebeten. Vielen Dank für die bereits in den Planunterlagen berücksichtigten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der Archäologischen Denkmalpflege. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir jedoch noch nachfolgenden, in der Stellungnahme vom 06.12.2019 formulierten Hinweis in den Planunterlagen unter III.3. zusätzlich zu ergänzen, da der ausschließliche Verweis auf § 20 DSchG (Zufallsfunde) nicht ausreichend ist und ggf. zu Missverständnissen führen kann:	Die Anregung wurde aufgenommen und der Hinweis III.3 entsprechend ergänzt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor-) Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Ergänzung.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.</p>	
<p>14. GASCADE Gastransport GmbH vom 06.04.2020</p>	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Vodafone BW GmbH vom 06.04.2020</p>	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 03.12.2019 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, Z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia 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.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>16. Landratsamt Heilbronn vom 14.04.2020</p>	<p>Zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die artenschutzfachlichen Vorschriften wurden im Bebauungsplan im Textteil unter Punkt 12 festgesetzt und sind einzuhalten.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: <i>„Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“</i> (§ 23 Abs. 1 BauNVO iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) ▪ Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ▪ Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Beim überplanten Gebiet handelt es sich um den historischen Ortskern von Nordhausen, der dicht bebaut ist und dessen Grundstücke einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad aufweisen.</p> <p>Dementsprechend steht die Nutzung durch die Bewohner im Vordergrund, wohingegen die Belange von Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope nur gering bzw. nicht betroffen sind.</p> <p>Diese Festsetzung ist im dicht bebauten Ortskern städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht zweckmäßig. Bei den nicht überbaubaren Flächen (= Flächen außerhalb der Baugrenzen) handelt es sich im vorliegenden Plangebiet überwiegend um Höfe, Stellplätze oder Zufahrten. Für die nicht überbauten Flächen enthält § 9 der LBO bereits eine Begrünungspflicht, dies erscheint ausreichend.</p> <p>Das Plangebiet ist komplett bebaut, sodass Bodenabtrag nur in Einzelfällen vorkommen wird. Die genannten Vorgaben sind im Bodenschutzgesetz für Baumaßnahmen verpflichtend festgelegt, eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen ist im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweise III.2)</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung Nr. I.12 entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als "Blumenwiese" anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) ▪ Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). ▪ Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). ▪ Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). ▪ Größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf 	<p>Diese Vorgaben sind in Festsetzung Nr. 14 teilweise schon enthalten. Da es sich bei den Pflanzgeboten ausschließlich um Bäume auf öffentlichen Flächen handelt, können die Anregungen zum Unterwuchs und zur Pflanzqualität durch die Gemeinde beachtet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Regelung in 1.1.1 b ist ausreichend, es ist nur Ziegeldeckung sowie Betondachstein in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.</p> <p>Diese Regelung ist im Innenbereich nicht erforderlich.</p> <p>Diese Festsetzung ist im dicht bebauten Ortskern städtebaulich-gestalterisch nicht erforderlich und in Anbetracht der Bestandssituation auch nicht sinnvoll.</p> <p>Diese Festsetzung ist im dicht bebauten Ortskern städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll. Für die nicht überbauten Flächen enthält § 9 der LBO bereits eine Begrünungspflicht, dies erscheint ausreichend.</p> <p>Eine verpflichtende Festsetzung wird nicht aufgenommen werden, da es sich beim Plangebiet um den dicht bebauten Ortskern handelt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Hinweise</u> Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende 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). ▪ Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Bei der Verwertung des Bodenmaterials sind die Bestimmungen der DIN 19731 zu beachten. 	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage im Artenschutzrecht. Dies ist im Bebauungsplan unter Nr. I.12 so festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Das Plangebiet ist komplett bebaut, sodass Bodenabtrag nur in Einzelfällen vorkommen wird. Die genannten Vorgaben sind im Bodenschutzgesetz für Baumaßnahmen verpflichtend festgelegt, eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen ist im Bebauungsplan enthalten (siehe Hinweise III.2).</p>
17. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 14.04.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
18. Deutsche Telekom Technik GmbH Vom 15.04.2020	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 04.12.2019 Stellung bezogen. Die damalige Stellungnahme gilt weiterhin unverändert.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
19. Heilbronner Versorgungs-GmbH vom 17.04.2020	Hinsichtlich des Bebauungsplans Nordhausen; 1. Änderung beziehen wir uns auf unsere Stellungnahme und Planunterlagen vom 21.11.2019. Es haben sich keine Änderungen ergeben. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 01.09.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung