

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „A la Fontaine, 1. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 29.09.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der **Auslegung** vom 07.06.2021 – 09.07.2021:


Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 07.06.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
2. Stadt Leingarten vom 07.06.2021	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „A la Fontaine“. Die Stadt Leingarten hat keinerlei Einwendungen oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 08.06.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
4. Terranets BW GmbH vom 09.06.2021	Zuerst der Hinweis, der Bereich Netz wurde von der Gasversorgung Süddeutschland GmbH getrennt, dieser Bereich wurde umfirmiert in die terranets bw GmbH. Bitte ändern Sie unsere neue Firmenbezeichnung in Ihren Adressdaten ab. 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. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig unseren unten aufgeführten Link, zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft: https://www.bil-leitungsauskunft.de/	Kenntnisnahme und Beachtung Kenntnisnahme.
5. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 09.06.2021	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
6. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz/Verkehr vom 10.06.2021	Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans A la Fontaine in Nordheim.	Kenntnisnahme.
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 11.06.2021	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Vermögen und Bau Baden- Württemberg Abt. 2, Immobilienmanagement Amt Heilbronn vom 11.06.2021	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. In der Nachbarschaft befindet sich ein Grundstück der Forstverwaltung. Wir gehen jedoch davon aus, dass Sie diese bereits separat informiert haben. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
9. Stadt Schwaigern vom 14.06.2021	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir daher für nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
10. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 14.06.2021	Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes, gibt es von unserer Seite keine Einwände. Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Nordheim gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Gasversorgung Unterland GmbH. Wir wünschen keine weitere Beteiligung an dem Verfahren.	Kenntnisnahme.
11. Stadt Heilbronn vom 14.06.2021	Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Die Planung stellt eine angemessene Maßnahme der Innenentwicklung dar.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>12. Netze-Gesellschaft Südwest mbH vom 15.06.2021</p>	<p>In Nordheim besteht keine Versorgung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH; wir haben in diesem Bereich keine Leitungen. Wir sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 17.06.2021</p>	<p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Wir begrüßen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet. Darüber hinaus regen wir im Hinblick auf Ziffer 1. 1 b) des Textteils an, für den sog. „Eigenverkauf“ eine prozentuale betriebsbezogene Flächenbegrenzung der betrieblichen Nutzfläche und eine absolute Flächenobergrenze in den Textteil aufzunehmen. Die Grenze der Großflächigkeit sollte dabei keinesfalls überschritten werden.</p> <p>Da auch in einem Mischgebiet kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, weisen wir auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hin. Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung zu beachten, wäre der vollständige Ausschluss von Einzelhandel auch im Mischgebiet.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird weiter darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>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.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festlegung einer bestimmten Obergrenze, prozentual und/oder absolut, erscheint städtebaulich schwierig zu begründen. Von einer weitergehenden Regelung wird daher abgesehen und die Anregung nicht aufgenommen. Der Regionalverband Heilbronn-Franken bringt zur vorgesehenen Regelung keine Bedenken vor (vgl. Stn. Nr. 16). Großflächige Einzelhandelsbetriebe wären im GE ohnehin planungsrechtlich nicht zulässig, zudem ist das Plangebiet überwiegend bereits bebaut und die gegebenen Bauplatzzuschnitte lassen eine Verkaufsfläche von > 800m² nicht realistisch erscheinen.</p> <p>Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet ist aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll, da er durchaus zur gewünschten Nutzungsmischung beitragen kann. Die Entstehung einer Agglomeration ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen 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 Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas. Bilitsch@rps.bwl.de</p>	
14. Stadt Brackenheim vom 17.06.2021	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
15. GASCADE Gastransport GmbH Leistungsrechte und -dokumentation vom 22.06.2021	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben, welche wir am 04.06.2021 per Post von der WINGAS GmbH zur weiteren Bearbeitung erhalten haben.</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>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	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.	
16. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 28.06.2021	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Im Westen grenzen ein nach Plansatz 3.1.1 festgelegter Regionaler Grünzug sowie ein nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie der Naturpark Stromberg-Heuchelberg an. Aus unserer Sicht werden diese jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Außerdem bitten wir 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>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
17. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 01.07.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom ist von der geplanten Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Zum Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>18. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.07.2021</p>	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis c) wird entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Gespannte Grundwasserdruckbedingungen im Bereich anstehender oder umgelagerter Gesteine der Grabfeld-Formation können nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>19. Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion vom 06.07.2021</p>	<p>In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde des Landratsamtes Heilbronn nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>STELLUNGNAHME:</p> <p>Von den Änderungen des Bebauungsplans sind keine Waldflächen unmittelbar betroffen. Jedoch grenzt im Westen Wald im Sinne von § 2 LWaldG an das Plangebiet an. Die vorgesehenen neuen Gewerbeflächen auf den Flst. Nr. 187, 186/2, 201/9, der Gmkg. Nordhausen, unterschreiten den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstand von 30 m. Auf den jetzt überplanten Teilfläche der betroffenen Flst. wurden 2014, für wenige Monate, Unterkünfte für Flüchtlinge in Behelfsbauweise errichtet. Bereits damals wurde der gesetzliche Waldabstand unterschritten. Laut Mitteilung der unteren Forstbehörde wurde der Waldrand zuvor durchforstet. Diese Ausnahme ergab sich aus der Notlage, Unterkünfte bereit zu stellen und wurde unter „ständiger Beaufsichtigung“ ermöglicht.</p> <p>Der westlich angrenzende Wald (Flst. Nr. 5629 und 5628 der Gmkg. Hausen) ist im Besitz der Stadt Brackenheim (Stadtwald Brackenheim). Es handelt sich um mittelalte Laubholzbestände. Nach Beurteilung der unteren Forstbehörde sind die Bestände in einem sehr schlechten Gesundheitszustand. Die Eschen leiden unter Eschentriebsterben und viele Buchen sind von Trockenschäden durch die letzten Dürre-Sommer gekennzeichnet oder bereits abgestorben. Lediglich fünf ca. 80 Jahre alte Eichen direkt am Waldrand sind noch vital.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Gemeinde Nordheim möchte bei der nun geplanten 1 Änderung des Bebauungsplanes „A la Fontaine“ mit den Bebauungen wieder den gesetzlichen Waldabstand auf einer Länge von ca. 75 m (ca. 0, 15 ha bzw. 1.500 m²) um ca. 10m unterschreiten (d. h. 20 m Waldabstand). Die untere Forstbehörde berichtet von Vorgesprächen und Ortsterminen bei denen Sie auf die Unterschreitung des gesetzlich geforderten Waldabstands und die mit dem Gesundheitszustand des Waldes in Verbindung stehende Gefahrenlage hinweist. Während eines Ortstermins fiel spontan eine große Esche um, deren Krone am Rand des Sportplatzes von Nordhausen „einschlug“. Die Gemeinde Nordheim möchte dennoch an der Planung festhalten und wird hierin von der benachbarten Kommune, der Stadt Brackenheim, unterstützt. Es wurde zwischen den beiden Gemeinden ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ausgehandelt, zur Bestätigung durch die Baurechtsbehörde des Landratsamtes. Danach gestattet die Stadt Brackenheim der Gemeinde Nordheim, auf einer Tiefe von 30 m, gemessen von der (geplanten) westlichen Baugrenze des Flst. Nr. 201/9, alle Bäume zu fällen, die eine Gefährdung für die Gebäude darstellen können. Die Gemeinde Nordheim verpflichtet sich, dauerhaft eine aktive und wiederkehrende Waldrandgestaltung durchzuführen, mit dem Ziel, den Bewuchs und das Höhenwachstum so zu begrenzen, dass von den Bäumen keine Gefährdung für die Gebäude ausgehen kann.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag lediglich vor zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen des Gebäudebesitzenden schützen und Mehraufwendungen der Waldbesitzenden infolge der Unterschreitung des geforderten Waldabstandes regeln kann. Eine strafrechtliche Verfolgung der Waldbesitzenden und ihrer Hilfskräfte bei Eintritt von Körperschäden kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag jedoch nicht verhindert werden.</p> <p>Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Forstbehörde des Landratsamtes Heilbronn abzustimmen. Sie erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	<p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>20. Vodafone NRW GmbH vom 07.07.2021</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bitte beachten Sie: 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>21. Landratsamt Heilbronn vom 08.07.2021</p>	<p>Natur- und Artenschutz Das Bürgermeisteramt Nordheim plant den Bebauungsplan „A la Fontaine, 1. Änderung“ auf der Gemarkung Nordhausen. Er soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von dem geplanten Vorhaben sind keine Schutzgebiete, keine nach § 30 BNatSchG und nach § 33 NatSchG geschützte Biotope sowie der landesweite Biotopverbund direkt betroffen. Der Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ grenzt unmittelbar im westlichen Bereich an die Flurstück 186/1 und 201/7 an. Nach fachlicher Prüfung bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Das im südlichen Bereich des Flurstückes 201/9 stockende Feldgehölz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Sicherung des Feldgehölzes in seinem Bestand wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Laut den Planungsunterlagen sind keine Rodungen für die Errichtung des Feldweges auf den Flurstücken Flurstück 186/1 und 201/7 vorgesehen. Sollte eine Rodung von Gehölzen auf den genannten Flurstücken bzw. im angrenzenden Bereich zur Umsetzung der Planung notwendig sein, ist dies im weiteren Verfahren mitzuteilen. Die untere Naturschutzbehörde begrüßt den Erhalt der in diesem Bereich stockenden Eichen. Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1 und 2.2 sowie der Hinweis d) werden begrüßt und sollten 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, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Rodungen sind, wie angeführt, nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>a) Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bodenschutz: 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 abzuschleppen. 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) ● Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB) ● Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. ● Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. <p>b) Örtliche Bauvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO). ● Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie des Kleinklimas: Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21 a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen. 	<p>Die Anregung wird insofern aufgenommen, dass die zum Bodenschutz schon enthaltenen Festsetzungen 1.7 b) und c) an den Wortlaut des Vorschlags angepasst werden.</p> <p>Dies ist unter 1.7. d) bereits festgesetzt. Der Wortlaut wird angepasst.</p> <p>Festsetzung 1.7. e) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt, vgl. Nr. 1.8.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften enthalten – wie bisher - keine Regelungen zu Einfriedungen. Daran soll festgehalten werden, da im gegenständlichen Plangebiet, das nahezu komplett bebaut ist, die geltenden nachbarrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Einfriedungen ausreichend sind.</p> <p>Die Regelungen des § 21 a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO, auf die zurecht hingewiesen wird, sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend.</p> <p>Eine zusätzliche Regelung in den örtlichen Bauvorschriften soll nicht erfolgen. Ein Hinweis auf die seit 2020 geltende Rechtslage für sog. „Schottergärten“ wird aufgenommen (Hinweis g).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf ● Dachgestaltung und Photovoltaik: Aus naturschutzrechtlicher Sicht empfiehlt sich, die extensive Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben. Eine extensive Dachbegrünung bietet aus umwelttechnischer Sicht zahlreiche Vorteile (Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, Regenwasserrückhalt, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Insekten, etc.). Die Dachbegrünung kann außerdem als Teilkompensation für das Schutzgut Boden dienen. Neben der Anlage einer Dachbegrünung empfiehlt sich die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Eine Kombination aus beidem ist möglich. <p>c) Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Artenschutz: 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). 	<p>Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweis f).</p> <p>Es handelt sich um die Überplanung eines nahezu vollständig bebauten Gebiets. Eine verpflichtende Festlegung zur Dachbegrünung würde sich daher nur gering auswirken, zumal diese nur bei Flachdach zum Tragen kommt.</p> <p>Auf Nicht-Wohngebäuden ist in Baden-Württemberg ab 01.01.2022 die Installation einer Solaranlage verpflichtend, von einer zusätzlichen Festlegung im Bebauungsplan soll hier daher abgesehen werden.</p> <p>Kenntnisnahme der geltenden Rechtslage, Hinweis d) wird ergänzt.</p> <p>Zusätzlich wird eine Festsetzung 1.7 f) aufgenommen, wonach „bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden muss. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.“</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Nach einer Vorortbegehung durch die untere Naturschutzbehörde kann eine Betroffenheit der Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, einschließlich der Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien zu erstellen und nachzureichen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Abwasser</p> <p>Seitens des Fachbereiches kommunalen Abwassers bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan „A la Fontaine, 1. Änderung“ keine Anmerkungen oder Einwände.</p>	<p>Im nahezu vollständig bebauten Plangebiet sind keine geeigneten Habitate für die genannten Tiergruppen vorhanden. Der westlich angrenzende Wald liegt außerhalb und ist durch eine Bebauung nicht betroffen. Das im südwestlichen Plangebiet liegende Gehölz wird als öffentliche Grünfläche und über eine Pflanzbindung gesichert („Ortsrandeingrünung“).</p> <p>Eine über das bisherige Maß hinaus zulässige Nutzung wird auf den Bauflächen nur in geringem Umfang begründet, überwiegend zur ehemaligen Landesstraße (Zabergäustraße) hin. Aus Sicht der Gemeinde ist durch die gesetzliche Regelung des BNatSchG gewährleistet, dass Verbotstatbestände beim Artenschutz nicht eintreten können. Um dem Nachdruck zu verleihen werden Vorgaben für eine artenschutzfachliche Begutachtung als Festsetzung in den Bebauungsplan (vgl. 1.7 f) übernommen, die durch die Bauherren beim Bauantrag zu beachten sind. Auf die Rechtslage wird hingewiesen (Hinweis d).</p> <p>Von der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die zum Bodenschutz schon enthaltenen Festsetzungen 1.7 b) und c) wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Nordhausen und grenzt direkt an die ehemalige L 1106, die zur Gemeindestraße herabgestuft wurde. Straßenverkehrsrechtliche Belange in Bezug auf Ortsstraßen sind von der Stadt Lauffen - Verkehrsbehörde - zu prüfen.</p> <p>Forst</p> <p>Das Plangebiet war 2014 für einige Monate mit Asylantenunterkünften (Foto 1) in Behelfsbauweise (Barracken) belegt, wobei der gesetzliche Waldabstand unterschritten und vorher eine Durchforstung des Waldrandes durchgeführt werden musste; es handelte sich um eine Notlage „unter ständiger Beaufsichtigung“.</p> <p>Die Gemeinde möchte auch bei der nun geplanten Bebauung den gesetzlichen Waldabstand um ca. 20 m unterschreiten, auf einer Länge von ca. 75 m (ca. 0,15 ha bzw. 1.500 m²). Der westlich angrenzende Wald, jenseits eines Grasweges auf Markung Nordhausen, liegt auf Gemarkung Brackenheim, Waldbesitzer ist die Stadt Brackenheim (Stadtwald Brackenheim; Waldentwicklungstypen-Karte im Anhang). Es handelt sich um mittelalte Laubholzbestände, deren Bestandsdatenblätter (der letzten Forsteinrichtung von 2012) ebenfalls angehängt sind (Distrikt 2 „Maisenhölzle“ Bestände 2 a7, h1 und h11 in Teilen). Die Bestände sind in einem sehr schlechten Gesundheitszustand, die Eschen leiden am Eschentriebsterben (Pilzinfektion durch eingeschleppten Schadorganismus, mit spontanem Umfallen des Baumes auch bei nur mäßigen Kronenschäden), und viele Buchen sind von Trockenschäden durch die letzten Dürre-Sommer gekennzeichnet oder bereits abgestorben. Vital sind nur fünf ca. 80 Jahre alte Eichen direkt am Waldrand (Foto 2).</p> <p>In mehreren Vorgesprächen und bei 2 Ortsterminen wurde auf diese Situation und Gefahrenlage hingewiesen. Während des ersten Ortstermins fiel in der Nähe spontan eine große Esche um, deren Krone am Rand des Sportplatzes von Nordhausen „einschlug“. Der Waldrand war erst ein halbes Jahr zuvor vom damaligen Revierleiter kontrolliert und durchforstet worden.</p>	<p>Die Stadt Lauffen wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stn. Nr. 22).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Gemeinde Nordheim möchte dennoch an der Planung festhalten und wird hierin von der benachbarten Kommune, der Stadt Brackenheim, unterstützt. Es wurde zwischen den beiden Gemeinden ein öffentlich- rechtlicher Vertrag ausgehandelt. Danach gestattet die Stadt Brackenheim der Gemeinde Nordheim, auf einer Tiefe von 30 Metern, gemessen von der (geplanten) westlichen Baugrenze des Flurstücks 201/9, alle Bäume zu fällen, die eine Gefährdung für die Gebäude darstellen können. Die Gemeinde Nordheim verpflichtet sich, dauerhaft eine aktive und wiederkehrende Waldrandgestaltung durchzuführen, mit dem Ziel, den Bewuchs und das Höhenwachstum so zu begrenzen, dass von den Bäumen keine Gefährdung für die Gebäude ausgehen kann.</p> <p>In den genannten Beständen kommt bereits flächendeckend Naturverjüngung aus Buche, Esche, Bergahorn, Hasel etc. auf. Eine völlige Kahlliegung kann damit vermieden werden. Die Maßnahme sollte nicht in der Zeit zwischen 1.März und 30. September durchgeführt werden. Baumstümpfe von Buchen (und anderen Bäumen), deren Kronen bereits abgebrochen sind und die aufgrund ihrer geringen Höhe bzw. Länge keine Gefahr für das Baugebiet darstellen, sollten belassen werden, ebenfalls alles liegende Totholz. Die Pflegemaßnahmen sollten mit der Forstverwaltung (Forstamt, Revier) abgestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Gemeinde Nordheim übernimmt für die genannten Maßnahmen die Verpflichtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abstimmung mit der Forstverwaltung wird fortgesetzt.</p>
22. Stadt Lauffen a.N. vom 15.07.2021	Die Stadt Lauffen a.N. hat zu o.g. Verfahren keine Anregungen vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
Ö1 Privatperson vom 08.06.2021	<p>Hiermit widerspreche ich der Verschiebung der Baugrenze in Richtung Wald.</p> <p>Begründung:</p> <p>Umweltschutz fängt im bereits im Kleinen an. Die Verschiebung der Baugrenze in Richtung Wald widerspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung.</p>	<p>Die Verschiebung der Baugrenze nach Westen schafft auf einem noch unbebauten, aber bereits voll erschlossenen Bauplatz zusätzliche bauliche Möglichkeiten.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde trägt eine solche Maßnahme dazu bei, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu reduzieren, da eine bereits vorhandene Infrastruktur effizienter ausgenutzt wird. Dem bauleitplanerischen Grundsatz des Flächensparens wird daher entsprochen.</p>

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 30.08.2021
 Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung