

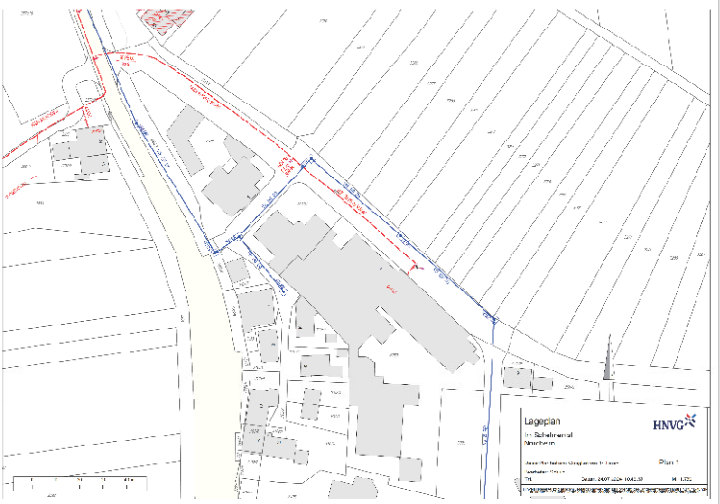
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 24.10.2025

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2024 – 16.08.2024

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.07.2024	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.
02. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 11.07.2024	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.
03. GasLINE, PLEdoc GmbH vom 11.07.2024	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. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
07. Stadt Brackenheim vom 18.07.2024	Mit Ihrem Schreiben vom 11. Juli 2024 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, in Nordheim gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
08. Stadt Schwaigern vom 18.07.2024	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 erfolgreichen und zügigen Verlauf.	Kenntnisnahme.
09. Stadt Leingarten vom 19.07.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die Stadt Leingarten erhebt keine Einwendungen. Wir wünschen weiterhin viel Erfolg.	Kenntnisnahme.
10. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 22.07.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
11. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 24.07.2024	Anbei unsere Stellungnahme und der Lageplan zum oben genannten Bebauungsplan in Nordheim. Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planungsunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, wie folgt, Stellung: <u>Bebauungsplan</u> Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss an die Gas- und Wasserversorgung kann von der Straße Im Schelmental erfolgen. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit könnte der Ringschluss in der Lauffener Straße hergestellt werden. Dazu müsste die Wasserversorgungsleitung vom Hydrantenschacht HS 1360 nach Westen verlängert werden. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Wasserleitung (ca. 100 m) aus Grauguss DN 100 erneuert werden muss.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der ebenfalls geplanten Straßensanierung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Der Versorgungsdruck im Bereich Im Schelmental 1-3 (Ruhedruck) liegt bei ca. 4,3 bar. Somit ist der Versorgungsdruck – unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend. Die Lage der Gasniederdruck- und Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.  Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden. Wir bitten darum, im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanbereichs eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 2 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen. Die Kosten für die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung, falls eine Gasversorgung erforderlich ist. Kenntnisnahme. Es handelt sich um ein (1) Bauvorhaben. Ob ein Anschluss des Baugrundstücks an die Gasversorgung erforderlich ist, wird mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die HNVG wird dann entsprechend informiert. Für die Hausanschlüsse werden keine Leitungsrechte vorgesehen. Die Leitungen auf dem Baugrundstück sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	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 Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1). Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innen- druck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.	Kenntnisnahme. Die Löschwasserkonzeption wird vom Brandschutz- gutachter in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgearbeitet. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Straßen geplant. Die Versorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen in der Straße „Im Schelmental“. Diese Straße soll nach Abschluss des hier plangegegenständlichen Pro- jekts grundlegend instandgesetzt werden. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag																		
	Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP) <table> <tr> <th></th><th>Neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender 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 Hausdruckerhöhungsanlage 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 Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapfstelle zur Verfügung. Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen. Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.		Neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender 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	
	Neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender 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	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<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 Schulz, unter Tel. 01522 33 52 115, E-Mail: e.schulz@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
12. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.07.2024	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. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plan-satz 3.2.6.1 liegt. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets besteht nicht. 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. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
13. Stadt Heilbronn vom 30.07.2024	Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Heilbronn am o.g. Bebauungsplanverfahren. Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Für die anstehenden Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.	Kenntnisnahme.
14. Vodafone West GmbH vom 31.07.2024	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.07.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Kenntnisnahme.

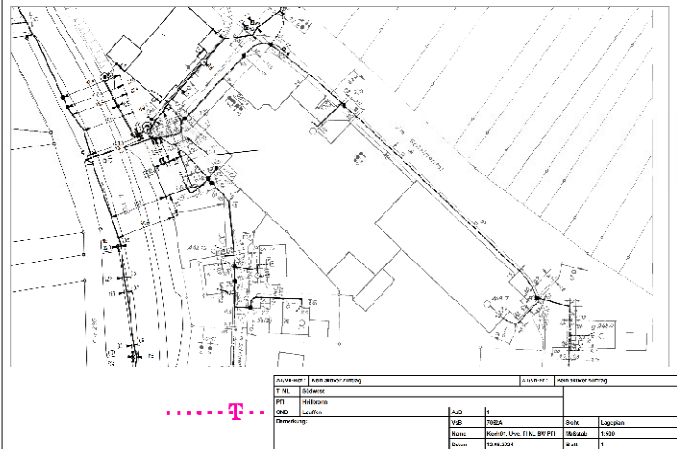
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! 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 und Beachtung im Zuge der Bauausführung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme.
15. Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 8: Forstdirektion Ref. 83: Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion vom 02.08.2024	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ (Gemeinde Nordheim) liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind <u>forstrechtliche/-fachliche Belange</u> von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren <u>nicht berührt</u> .	Kenntnisnahme.
16. Polizeipräsidium Heilbronn vom 06.08.2024	Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Eventuell könnte man in den Tiefgaragen eine Ladestelle für E-Fahrzeuge andenken.	Kenntnisnahme. Die Anregung wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.
17. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 08.08.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 11. Juli 2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
18. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 vom 09.08.2024	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 Aufgabebereichen, 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 den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. <u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (ehemalige Bezeichnung: Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. 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.	Kenntnisnahme. Die geotechnischen sind bereits im Textteil enthalten.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u.a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) 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 raumbezogene 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.
19. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 12.08.2024	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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	 Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. 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.	Kenntnisnahme. Die Bauherrschaft wurde informiert.
20. Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt vom 16.08.2024	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Natur- und Artenschutz Die Planfläche befindet sich südöstlich von Nordheim. Biotope, Biotopverbund und andere Naturschutzkulissen sind nicht betroffen. Der Artenschutz wurde bereits 2020/2021 abgearbeitet. Da die Änderung des Bebauungsplans nicht den Artenschutz betreffen, gibt es aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Landwirtschaft <u>Hinweise</u> Nordheim 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. Hier wird auf den angrenzten Flächen Weinbau betrieben und so kann durch den Ausschluss der Wirtspflanzen eine Reduktion von Pflanzenschutzmaßnahmen realisiert werden. Zu 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. 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> Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:	Ein Hinweis mit einer entsprechenden Empfehlung wurde aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Diese Punkte sind bereits festgesetzt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	• Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen. • Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. • Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. • Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. <u>Altlasten</u> Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Abwasser Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: Unter Punkt 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO) der Örtlichen Bauvorschriften steht, dass für das Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 5 m³ und gedrosseltem Abfluss (max. 10 l/s pro ha) vorzusehen ist.	Kenntnisnahme. Das ist richtig.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, wo der gedroselte Abfluss eingeleitet wird. Es wird auf Folgendes hingewiesen: • Um anfallende Kosten für eventuell notwendige Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, sollten bereits jetzt die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage betrachtet werden. • 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 ausulegen. 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 DWAA100 (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. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass: • gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen, wenn sie im Be-nehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden, keiner Genehmigung bedürfen • gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für die Einleitung von nicht-behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer und Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.	Die Begründung wird bei Kapitel 6 (Erschließung, Ver- und Entsorgung) ergänzt. Die Entwässerung wird im Trennsystem realisiert, d.h. dass die Schmutzwasserkanalisation im Bestand zukünftig weniger stark belastet sein wird, als das bisher der Fall war. Die Oberflächenwässer werden an die nördlich der Straße Im Schelmental vorhandene Erdmulde abgegeben und können dort versickern. Wässer die nicht versickern (je nach Regenereignis usw.), werden über die Mulde an die RW-Kanalisation und anschließend an den Vorfluter Breibach weitergeleitet. Um eine Überlastung der Einrichtungen zu vermeiden, werden Rückhaltevolumen geschaffen. Diese Volumina und deren Ausbildung werden im weiteren Verfahren noch detailliert in Abhängigkeit der Oberflächenbefestigungen und der Anzahl an Ablaufpunkten geplant. Als schadlos abzuführender Drosselabfluss werden vorauss. 10 l/s*ha angenommen. Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Die erforderliche Befugnis ist rechtzeitig vor der Erschließung (Beginn Planungsphase) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/Angaben notwendig: • Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist • Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation • Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers • Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser • hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer • Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich südöstlich am Ortsrand von Nordheim innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Anbaurechtliche Belange sind nicht zu prüfen. Wir empfehlen zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße „Im Schelmental“. Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die L 1105 ist das Regierungspräsidium Stuttgart zu beteiligen. Weitere Verkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Lauffen als zuständige Verkehrsbehörde geprüft. Bautechnik Die Baugrenzen sollten auch im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Baugrenzen-Überschreitungen nicht in Aussicht gestellt werden können.	Kenntnisnahme und Beachtung. Da es sich um eine Planung handelt, die eine Durchmischung verschiedener Wohnungstypen und somit auch verschiedener Zielgruppen vorsieht, wird die vorgesehene (abgestufte) Festsetzung als angemessen und sachgerecht betrachtet. Eine pauschale Festsetzung von 2 Stellplätzen/Wohnung ist im Geschosswohnungsbau nicht sinnvoll. Kenntnisnahme. Sowohl das Regierungspräsidium Stuttgart als auch die Stadt Lauffen wurden am Verfahren beteiligt. Kenntnisnahme. Die Baugrenzen wurden nochmals geringfügig angepasst, sodass nun auch die Dachüberstände innerhalb der Baugrenzen liegen. Es kommt somit zu keinen Überschreitungen. Eine Eintragung in den Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht für notwendig erachtet, eine genaue Darstellung erfolgt im Lageplan zum Bauantrag.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
21. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 16.08.2024	Vorab weisen wir darauf hin, dass es sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan handelt. Ein entwickelter Bebauungsplan liegt gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB immer dann vor, wenn sich der Bebauungsplan im Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Dass ein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus Ziffer 3 der Begründung deutlich. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“ Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Wir empfehlen das Vorbehaltsgebiet in den Unterlagen zu thematisieren. Insgesamt erheben wir aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Da es sich bei der Planung um eine innerörtliche Nachverdichtung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück handelt, werden die Belange des Vorbehaltsgebiet nicht beeinträchtigt. Auf die gleichlautende Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken wird verwiesen (siehe Nr. 12). Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen Anmerkung: - Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Da es sich bei der Planung um eine innerörtliche Nachverdichtung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück handelt, wird eine Verringerung des Versiegelungsgrads erreicht. Das Vorhaben wird somit im Bezug auf Starkregenereignisse positiv bewertet. Kenntnisnahme. Die Vorgaben werden klar erfüllt (Geschosswohnungsbau). Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.09.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung