

STADT NEUDENAU
STADTTEIL REICHERTSHAUSEN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „TRÄNKE“
MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
vom 09.03.2022 bis 08.04.2022

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

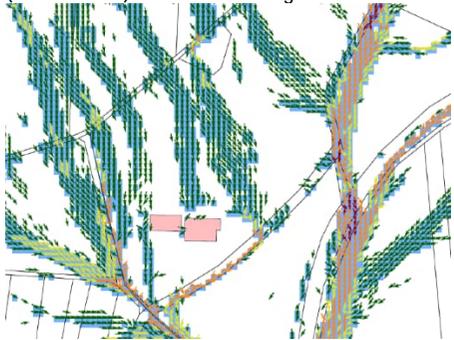
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt (Stellungnahme zum Bebauungsplan)	04.04.2022	Natur- und Artenschutz <u>Schutzgebiete:</u> Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete betroffen, auch der landesweite Fachplan Biotopverbund wird Stand März 2022 nicht überplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Geschütztes Biotop:</u> Im Geltungsbereich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 166211250144 „Feldgehölze im Gewann Tränke“. In das Biotop soll laut Planunterlagen nicht eingegriffen werden. Werden Biotope in einen Bebauungsplan aufgenommen und somit zukünftig dem Innenbereich zugeordnet, verlieren sie ihren Status als besonders geschützte Biotope. Selbst wenn die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan für die Biotope eine Pflanzbindung festsetzt, stellt dies nicht den gleichen Schutzstatus dar, da Pflanzbindungen durch einfache Bebauungsplanänderungen wieder wegfallen können. Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Der besondere Biotopschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 4 BNatSchG kann von den Verboten nach Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In diesem Fall wäre vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Biotopausnahme (inkl. Ausgleichsplanung) zu stellen. Da in das Biotop nicht eingegriffen wird empfehlen wir zu überprüfen, ob die Abgrenzung des Bebauungsplans so geändert werden kann, dass das Biotop nicht mehr im Geltungsbereich liegt. Damit würde es seinen Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop behalten und wäre nicht auszugleichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Flst.Nr. 331 wird wie angeregt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Eine kleine Teilfläche, welche in das Flst.Nr. 330 hineinreicht, wird als Erhaltungsgebot festgesetzt und durch eine entsprechende nicht bebaubare Grünfläche ergänzt. Das Biotop wird somit gesichert und in seiner ökologischen Funktion bewahrt. Beeinträchtigungen entstehen somit nicht. Der Bebauungsplan beachtet somit den besonderen Biotopschutz. Ein Antrag auf Biotopausnahme wird nicht erforderlich.
			<u>Umweltbericht/Grünordnerischer Beitrag:</u> Auf dem Gelände sind Rodungen durchgeführt worden und ein Gebäudeabriss erfolgt. Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes sind die Gehölze in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Bestand anzurechnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Laut Umweltgutachter werden die Gehölze und Ruderalflächen ebenso wie die bebauten Flächen in die Bilanz eingestellt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Artenschutz:</u> Laut Unterlagen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und nachgereicht. Wir empfehlen den Untersuchungsumfang frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Textteil:</u> Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotop möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote/Pflanzzwänge: Für Pflanzungen ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut vorzusehen. Bedingt durch die isolierte Lage im Außenbereich sollte entsprechend § 40 BNatSchG zur Vermeidung der Florenverfälschung und zur Schonung des Landschaftsbildes eine Anwendung der Vorgabe auch für den durch den Bebauungsplan entstehenden Innenbereich vorgesehen werden. • Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: 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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. Aktuell ist die Vorgabe im Textteil nur auf Wege und Straßenbeleuchtung begrenzt, aus Gründen des Artenschutzes und der exponierten Lage ist die Vorgabe zu ergänzen. • 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: Neben der Anlage einer Dachbegrünung empfiehlt sich die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Eine Kombination aus beidem ist möglich. 	<p>Die Vorgaben zu den Pflanzgebote bzw. Pflanzzwängen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Anregung zur insektenschonenden Beleuchtung wird gefolgt und die Vorgabe entsprechend ergänzt, dass die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist.</p> <p>Der Hinweis zum Vogelschlag wird wie angeregt in den Bebauungsplan als Hinweis in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und eine Festsetzung zur Dachbegrünung (mindestens 75% der Dachflächen) in Kombination mit Photovoltaikanlagen aufgenommen.</p>
			<p>Landwirtschaft Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Überplanung von 5,7 ha. Eine Fremdnutzung muss ausgeschlossen bleiben.</p>	<p>Die Lage des Plangebietes in der Vorrangflur der Stufe I wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlichen Belange werden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt, aber zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung der Gewerbeentwicklung zurückgestellt. Die Standortalternativenprüfung sowie die Bedarfsanalyse wurden in der Begründung dahingehend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zudem fordert § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 Abs. 5 BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden. An dieser geforderten Nachvollziehbarkeit mangelt es in den vorgelegten Ausführungen aus unserer Sicht. Insbesondere sollten nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Ermittlungen zu Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung angestellt werden, bevor weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die Standortalternativenprüfung der Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Standort „Tränke“ in Reichertshausen, um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet der Stadt Neudenuau handelt. Zudem spricht der ausreichende Abstand zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie auch die Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig geringen verkehrlichen oder immissionsbezogenen Konflikten für diesen Standort.</p>
			<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir regen an den entfallenen Wirtschaftsweg (Flurstück 240) zu verlegen oder zu ersetzen. Des Weiteren empfehlen wir den landwirtschaftlichen Weg nach den Richtlinien des ländlichen Wegebaus zu errichten, frostsicher und mit einer hohen Tragsicherheit, damit die ausgebauten Wege den aktuellen Nutzungsanforderungen der landwirtschaftlichen Maschinen entsprechen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen ist dringend zu vermeiden. - Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. - Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. - Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. - Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. - Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist). 	<p>Der Anregung wird gefolgt und der entfallende Wirtschaftsweg (Flst. 240) verlegt bzw. ersetzt. Dieser wird am westlichen Gebietsrand nach Süden geführt und am östlichen Gebietsrand entlanggeführt. Zusätzlich ist die Feldbewirtschaftung über die neue Anbindung an die K 2137 sichergestellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und in den örtlichen Bauvorschriften bei den Regelungen zu den Einfriedigungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Landwirtschaft in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant und bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabensträger weitergegeben</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der umfangreichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird ein Erdmassenmanagement und Bodenschutzkonzept erforderlich. Dabei kann der Hinweis berücksichtigt werden.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Wir regen die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen an um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik, zu vermeiden. Wir bitten auf ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement zu achten. - Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Installation von Photovoltaikanlagen erfolgt gemäß den gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept umfasst ein ausreichendes Regenwasserrückhaltmanagement im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung. Dabei war u. a. von der zuständigen Fachbehörde ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser und Rückhaltung gefordert. Die Notwendigkeit von Rückhalte-zisternen ist demnach nicht gegeben und eine derartige Festsetzung nicht erforderlich.</p>
			<p>Bodenschutz 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 (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p>	<p>Die Zustimmung zum Vorhaben und zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>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 Re-kultivierung 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 wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p>	<p>In den Hinweisen des textlichen Teils des Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis enthalten. Dieser wird entsprechend der zusätzlichen Anregungen ergänzt.</p>
			<p>Wird bei einem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts bei Erfüllung der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Oberirdische Gewässer Das Plangebiet grenzt im Südwesten an einen kleinen Bach, der ein Gewässer II. Ordnung ist, an. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und wird auch nicht bei einem Extremhochwasser überschwemmt.</p>	<p>Der Hinweis, dass es sich bei dem kleinen Grabenverlauf um ein Gewässer II. Ordnung handelt wurde bei den Planungen berücksichtigt. Die Lage außerhalb eines Überschwemmungsgebietes wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Da es sich beim kleinen Bach um ein Gewässer II. Ordnung handelt, muss nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Beim kleinen Bach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG und § 29 WG verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Umwandlung von Grünland in Ackerland • Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher • Die Neuanpflanzungen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher • Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen • Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, • die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind) • die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von: Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollen-spendenden Trachtflächen für Insekten • der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von: Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel 	<p>Der Anregung wird gefolgt und ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Hinweise zu den Funktionen des Gewässerrandstreifens werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Es ist daher darauf zu achten, dass alle baulichen und sonstigen Anlagen, dazu zählt auch das RRB im Süden des Plangebiets einen mindestens 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen einhält.</p>	<p>Die Anregung wurde bei den technischen Fachplanungen beachtet und entsprechend in den Planentwurf übernommen. Mit allen baulichen und sonstigen Anlagen wird ein mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifen eingehalten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Stadt Neudenau hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten aufstellen lassen. Aus den Karten geht hervor, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (verschlämmt) mehrere Fließwege aufweist.</p>  <p><i>Auszug aus den Starkregengefahrenkarte Reichertshausen, Außergewöhnliches Starkregenereignis (verschlämmt)</i></p>	<p>Die Hinweise aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Neudenau wurden bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Der daraus resultierende Wall zur Starkregenvorsorge wurde am nordöstlichen Gebietsrand in den Planentwurf übernommen. Er dient dem Schutz des geplanten Gewerbegebietes vor Starkregenereignissen.</p>
			<p>Es muss daher in einer näheren Planung aufgezeigt werden, wie die schadlose Oberflächenentwässerung bei einem Starkregenereignis erfolgen soll. Aus den Planunterlagen geht weiterhin hervor, dass der kleine Bach renaturiert werden soll. Zudem soll über Regenrückhaltebecken das anfallende Dachflächenwasser eingeleitet werden. Dieses wird begrüßt. Die Planung für die Renaturierung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Heilbronn –Untere Wasserbehörde- abzustimmen. Bei der Renaturierung ist darauf zu achten, dass der Charakter eines Fließgewässers nicht verloren geht.</p>	<p>Die Anregungen zur Oberflächenentwässerung bei einem Starkregenereignis werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden bei der Entwässerungskonzeption, welche parallel zum Bebauungsplan erarbeitet wurde, berücksichtigt und die Schadlosgkeit wie gefordert nachgewiesen. Die Zustimmung zum grundsätzlichen Ansatz der vorgesehenen Regenrückhaltung und der Renaturierung des kleinen Baches wird zur Kenntnis genommen. Wie angeregt wurde die Renaturierung bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes abgestimmt. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.</p>
			<p>Grundwasser Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Neudenau-Siglingen (Wert und untere Au). Belange des Grundwasserschutzes sind im Umweltbericht zu prüfen und zu bewerten.</p>	<p>Die Anregung wurde bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>
			<p>Alllasten Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Alllastenkataster.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Abwasser Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die Kapazitäten der aufnehmenden Kanalisation geprüft. Die Schmutzwasserleitung des Gewerbegebietes soll an die bestehende Mischwasserleitung in der Möckmühler Straße angeschlossen werden. Die hydraulischen Auswirkungen auf das darunterliegende Kanalnetz sollen, aufgrund der wahrscheinlich sehr geringen Wassermenge zunächst beobachtet werden. Gemäß dem AKP kommt es zu Überstauereignissen in der weiterführenden Kanalisation. Es sollen daher 3 Haltungen aufdimensioniert werden. Die Situation wird durch die</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. 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. 2. für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist. für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. <p>Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Erschließung des Gewerbegebiets „Tränke“ nicht verschärft, da mit einer sehr geringen planbedingten Schmutzwassermenge zu rechnen ist. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt. Die Hinweise zu den Bestimmungen der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der fachtechnischen wasserwirtschaftlichen Planungen beachtet.</p>
			<p>Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/ Angaben notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Die Hinweise zu den notwendigen Unterlagen/Angaben zum wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der fachtechnischen wasserwirtschaftlichen Planungen beachtet</p>
			<p>Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen und grenzt direkt an die K 2137 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.</p>	<p>Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten.</p>	<p>Der Hinweis zur Anbauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 StrG BW wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung beachtet. Die Anbauverbotszone wird im Planentwurf entsprechend auf 15,0 m korrigiert.</p>
			<p>Die Erschließung ist direkt über einen neuen Anschluss an die K 2137 geplant. Hierfür ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Heilbronn zu schließen, in der die Durchführung, Kosten und spätere Unterhaltung geregelt sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine Vereinbarung zur Durchführung, den Kosten sowie der späteren Unterhaltungslast bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt und abgeschlossen.</p>
			<p>Zudem sollte eine Linksabbiegespur angelegt werden. Insbesondere aufgrund der dargelegten Mitarbeiterzahl, sowie der Absicht auf dem Areal auch Schulungen anzubieten in Verbindung mit der Entfernung zur ÖPNV-Anbindung (Zug / Stadtbahn) ist davon auszugehen, dass es vermehrt zu Abbiegevorgängen kommen wird. Dies sollte ebenfalls in einer Vereinbarung geregelt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und eine Linksabbiegespur für die Zufahrt in das Plangebiet im Planentwurf vorgesehen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zudem wollen wir darauf hinweisen, dass durch die Anlage des Baugebietes der vorhandene Feldweg gekappt wird. Der Feldweg ist zwar keine direkte Radwegverbindung, jedoch ist es die einzige durchgängig asphaltierte Wegverbindung Richtung Bittelbronn abseits der Kreisstraße. Es sollte daher geprüft werden, ob durch die Umlegung des Baugebietes nicht die Durchgängigkeit des Netzes aus landwirtschaftlichen Wegen unterbrochen wird, und somit auch die alternative Routenführung für Radfahrer in diesem Bereich unterbrochen wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer am westlichen Gebietsrand nach Südosten und dann entlang der Kreisstraße nach Norden geführt.</p>
			<p>Sofern das Regenrückhaltebecken dauerhaft mit Wasser befüllt sein soll, sollte hier ein Abstand von mind. 7,50m zum Fahrbahnrand der K 2137 eingehalten werden, andernfalls ist eine Schutzplanke notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Abstand von mindestens 7,50 m zum Fahrbahnrand der K 2137 eingehalten.</p>
			<p>ÖPNV Aus Sicht des Radverkehrs fehlt ein Zugang aus Richtung Reichertshausen über die Möckmühler Straße zum Plangebiet. Diese Verbindung wäre für den Radverkehr besonders attraktiv, da er sonst im Mischverkehr über die Kreisstraße zum Plangebiet fahren müsste.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine neue Wegeführung am östlichen Gebietsrand entlang der K 2137 sowie entlang des südlichen Gebietsrandes aufgenommen. Diese dient auch dem Radverkehr als Alternative. Die Zufahrt für den Radverkehr ins Plangebiet verläuft ebenfalls über die neu angelegte Streckenführung. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.</p>
			<p>Immissionsschutz und Gewerbe Da eine gewerbliche Nettofläche von knapp 4,5 ha ausgewiesen werden soll und eine nächtliche Nutzung nicht ausgeschlossen wird, gibt DIN 18005 zur Einhaltung des Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts für das knapp 145 m entfernte Dorfgebiet einen Abstand von rund 300 m vor. Durch die offensichtliche Abstandsunterschreitung bestehen Bedenken und es wird vor einer abschließenden Beurteilung die Erstellung einer Schallimmissionsprognose für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und eine Geräuschimmissionskontingentierung durch das Ingenieurbüro „rw bauphysik“ erstellt. Dies ist den Planunterlagen beigelegt. Die Ergebnisse wurden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
			<p>Im Hinblick auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu Gewerbegebieten, § 8, wird hinsichtlich des geplanten Boardinghauses darauf hingewiesen, dass nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können. Insofern bestehen zu diesem Vorhaben ebenfalls Bedenken.</p>	<p>Der Anregung zur Zulässigkeit eines Boardinghauses wurde gefolgt und in den textlichen Festsetzungen die folgende Konkretisierung vorgenommen: <i>„Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen (z.B. Schulungen, Monteursunterkunft, Firmengäste).“</i> Darüber hinaus sind Wohnungen im Zusammenhang mit dem Boardinghouse nicht beabsichtigt.</p>
			<p>Flurneuordnung Die überplanten Flächen befinden sich im Gebiet der geplanten Flurbereinigung Neudenu-Reichertshausen (Feldlage). Wir geben zu bedenken, dass die Feldwegverbindung aus der Ortschaft heraus in Richtung Feldlage durch die geplante Entwidmung des Feldweges, Möckmühler Straße (Flst. Nr. 240), gekappt wird. Dieser Feldweg ist für die Landwirtschaft sowie Naherholung wichtig, weshalb nach einer alternativen Wegführung gesucht werden sollte. Im Rahmen der Flurbereinigung kann eine solche Wegführung um die Gewerbefläche herum im Wege- und Gewässerplan geplant und hergestellt werden. Hierzu sollten bereits im Bebauungsplan seitens der Stadt Neudenu Regelungen getroffen werden, die es ermöglichen, den derzeitigen unbefestigten Feldweg (Flst. Nr. 339) ggf.</p>	<p>Der Hinweis zur Lage in der geplanten Flurbereinigung Neudenu-Reichertshausen wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und eine alternative Wegeführung am westlichen Gebietsrand nach Süden sowie am östlichen Gebietsrand entlanggeführt. Der geplante Fuß- und Radweg wurde als Verkehrsfläche dargestellt. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>auszubauen und zu verbreitern. Um einen verbreiterten Ausbau in der Flurbereinigung umsetzen zu können, regen wir an, im Bebauungsplan einen Streifen als Wegfläche bzw. Verkehrsfläche östlich angrenzend an das Wegflurstück 339 festzusetzen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die überplante Fläche des Bebauungsplans in das Verfahrensgebiet einzubeziehen, damit dadurch Spielraum für die Neugestaltung der Flurbereinigung in diesem Bereich bleibt.</p> <p>Wir weisen auf §187f BauGB hin, wonach bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen Flurbereinigungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Außerdem hat die Gemeinde die Flurbereinigungsbehörde bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen. Wir bitten um zukünftige Beachtung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Aufnahme in das Verfahrensgebiet zur Flurbereinigung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des § 187 f BauGB wurden beachtet und die Flurbereinigungsbehörde frühzeitig beteiligt.</p>
	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt (Stellungnahme zum Flächennutzungsplan)	04.04.2022	Nachdem der dem Flächennutzungsplanverfahren zugrundeliegende Bebauungsplan parallel aufgestellt wird, nimmt das Landratsamt Heilbronn im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Verfahren Stellung. Es wird vollinhaltlich auf die Stellungnahme vom 08.04.2022 zum Bebauungsplanverfahren „Tränke“ verwiesen.	Der vollinhaltliche Verweis des Landratsamtes zur parallel durchgeführten Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken		Den Planungen stehen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen. Allerdings werden durch die Planung landesplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 berührt.	Die Zustimmung zum Vorhaben seitens der regionalplanerischen Zielfestlegungen wird zur Kenntnis genommen. Die Berührung der landesplanerischen Zielfestlegungen des Plansatzes 3.1.9 des LEP Baden-Württemberg 2002 wird zur Kenntnis genommen.
			<p>So liegt die nordöstlich des Ortsteils Reichertshausen geplante Gewerbefläche ca. 120 m abgesetzt von der bisherigen nördlichen Siedlungsgrenze. Auf dieser Fläche möchte ein in der Nachbarschaft der Region ansässiger Hersteller von Befestigungssystemen aus dem Bereich der Glas Architektur seine Verwaltungs-, Entwicklungs- und Schulungskapazitäten ausbauen und bündeln. Im Rahmen der Vorabstimmung, insbesondere bei dem Termin am 22.09.2021, an dem auch Vertreter der ansiedlungswilligen Firma teilgenommen haben, hat die Verbandsverwaltung die Problematik des Plansatzes 3.1.9 angesprochen. Leider hat die Thematik weder Eingang in die Unterlagen gefunden, noch wurde die im Termin diskutierte Idee des näheren Heranrückens an den Siedlungskörper in der Planung aufgegriffen.</p> <p>Begrüßenswert ist, dass zumindest die im Termin besprochene Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Kernort in Teilen erfolgen soll und dass auf eine ursprünglich noch weiter nach Norden reichende Flächenentwicklung verzichtet wird.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und in der Planbegründung integriert. Mit der vorliegenden Planung soll daher eine mittel- bis langfristige Arrondierung zwischen dem bestehenden Ortsrand von Reichertshausen und dem Planungsareal erfolgen, um dem Plansatz 3.1.9 (Ziel) des Landesentwicklungsplans ausreichend Rechnung zu tragen. Konkret soll der Lückenschluss durch Anordnung einer Mischbaufläche westlich der Möckmühler Straße im Umfang von etwa 0,5 ha erfolgen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird die noch beibehaltene Gewerbefläche „Jenseits der Au/Steige“ in Neudenau entsprechend reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Um eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielfestlegungen zu erreichen, halten wir folgende Änderungen an der Planung notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inhaltliche Auseinandersetzung in der Begründung mit dem Plansatz 3.1.9 LEP 2002 Dazu zählt neben der Benennung des Plansatzes in den Unterlagen insbesondere eine Darstellung, wie mittel- bis langfristig die Lücke zwischen den beiden Siedlungskörpern geschlossen werden kann. Hilfreich wäre hier ein skizzenhaftes Aufzeigen einer möglichen Ortsentwicklung im Norden und Osten des bestehenden Siedlungskörpers. Dazu kann ggf. auch auf die Überlegungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden, der der Verbandsverwaltung im Jahr 2020 zur informellen Vorabstimmung vorgelegt wurde. Gleichzeitig sollte dabei der Siedlungsbereichsfestlegung nach Plansatz 2.4.1 ausreichend Rechnung getragen werden. - Planerische Herstellung eines ersten Lückenschlusses In einem ersten Schritt eines solchen langfristigen Lückenschlusses sollte über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine planerische Anbindung über eine geplante Mischbaufläche erfolgen, die zwischen dem nordöstlichen Ortsrand und dem geplanten Gewerbegebiet verortet wird. Die Mischbaufläche sollte durch eine weitergehende Rücknahme am Gewerbebestandort „Jenseits der Au/Steige“ am Kernort Neudenua flächengleich getauscht werden. So werden im bisherigen Entwurf 6 ha gewerbliche Baufläche am Standort „Jenseits der Au/Steige“ aufgegeben und eine Reserve von 1,7 ha erhalten; diese wäre zugunsten einer geplanten Mischbaufläche in Reichertshausen entsprechend weiter zu reduzieren. - Standortalternativenprüfung Nicht zuletzt bedarf es einer Standortalternativediskussion, die zeigt, dass die Verortung entwickelbarer Gewerbeflächen in Neudenua aus siedlungsstrukturellen Gründen äußerst schwierig ist und dass es sich bei dem Standort um eine gut geeignete Fläche handelt, obwohl sie nicht an den Kernort angrenzt. Dies war auch Gegenstand der 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der vorliegenden Planung soll daher eine mittel- bis langfristige Arrondierung zwischen dem bestehenden Ortsrand von Reichertshausen und dem geplanten Campusgelände erfolgen, um dem Plansatz 3.1.9 (Ziel) des Landesentwicklungsplans ausreichend Rechnung zu tragen. Konkret soll der Lückenschluss durch Anordnung einer Mischbaufläche westlich der Möckmühler Straße im Umfang von etwa 0,5 ha erfolgen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die enthaltene Gewerbefläche „Jenseits der Au/Steige“ in Neudenua entsprechend reduziert. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die geplante Mischbaufläche im Umfang von etwa 0,5 ha in die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Der Flächentausch wird in diesem Zug vollzogen. Der weiteren Flächenreduzierung in Neudenua am Standort „Jenseits der Au/Steige“ wird jedoch aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt: Sowohl im Südosten als auch im Westen schließen sich an die angedachten Flächen ökologisch wertvolle und geschützte Streuobstbestände an, so dass sich hier ein weiterer baulicher Eingriff verbietet. Aufgrund der Flächengröße der Streuobstbestände greift § 33a NatSchG und es kommt der gesetzliche Schutz zum Tragen. Der gesetzliche Schutzstatus für Streuobstbestände greift bereits ab 1.500 m². Insgesamt handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche mit Streuobstbeständen von rund 3.000 m². Die Flächen können ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand direkt über die Möckmühler Straße erschlossen werden. Eine Ausweitung der Flächen nach Westen hätte somit neue Erschließungsstraßen und damit einen neuen Flächenverbrauch zur Folge. Eine noch größere Flächenausweisung hätte zur Folge, dass die verbleibende „Restfläche“ im Bereich „In der Au“ in Neudenua gegen Null reduziert wird. Was im Hinblick auf eine flächensparende Stadtentwicklung wiederum nicht sinnvoll erscheint, da auch dort nur eine einseitig bebaute Erschließungsstraße („Auweg“) vorhanden ist. Die Beibehaltung der „Restfläche“ in Neudenua wird als angemessene Flächengröße für unterschiedliche Anforderungen an Gewerbeflächen angesehen. Eine weitere Reduzierung ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>Die bestehende Standortalternativenprüfung in der Begründung wurde ergänzt und die alternativ in Betracht kommenden Standorte näher untersucht und erläutert. Die Standortalternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort „Tränke“ in Reichertshausen trotz der eher peripheren Lage im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben, natur- und</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Vorabstimmung und damit Grundlage für das In-Aussicht-Stellen einer Zustimmung. In diese Prüfung ist neben dem Planstandort mindestens der Standort „Jenseits der Au/Steige“ sowie der von der Regionalplanung in der Vergangenheit abgelehnte Standort östlich Kressbach einzustellen. Vergleichskriterien sollten neben Immissionschutzbelangen und Belangen des Hochwasserschutzes auch die verkehrliche Erreichbarkeit, die Topografie sowie entgegenstehende Ziele der Raumordnung sein.</p>	<p>umweltbezogene Restriktionen und Konflikte sowie den Erschließungsbedingungen am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Zudem spricht die Flächenverfügbarkeit für diesen Standort. Im Vergleich zum bisherigen gewerblichen Entwicklungsstandort in Neudenu sind aufgrund der möglichen direkten Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sowie die günstigere Bauflächenzuordnung zudem weitaus geringere immissionsbezogene und verkehrliche Konflikte zu erwarten.</p>
			<p>Aufgrund der relativen Siedlungsnähe, der Vorbelastung der Fläche durch einen abgängigen Ausiedlerhof und der Option eines mittel- bis langfristigen Lückenschlusses zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Siedlung, halten wir ein Zielabweichungsverfahren zum Plansatz 3.1.9 LEP für verzichtbar. Allerdings sollten dafür die o.g. Voraussetzungen erfüllt sein. Die abschließende Entscheidung über die Notwendigkeit und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens obliegt allerdings dem Regierungspräsidium Stuttgart.</p> <p>Außerdem sollte die Herleitung des Flächenbedarfs vertieft/quantifiziert werden, hierfür kann z.B. auf das Flächenlayout zurückgegriffen werden, das Grundlage für den Vorabstimmungstermin war.</p>	<p>Die Einschätzung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, dass kein Zielabweichungsverfahren bei Einhaltung der bereits genannten Voraussetzungen notwendig wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweise, dass eine abschließende Entscheidung zur Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens durch das RP Stuttgart getroffen wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Herleitung des Flächenbedarfs in der Begründung näher erläutert.</p>
			<p>Die Erfüllung der o.g. Punkte wäre folglich auch Voraussetzung dafür, dass seitens des Regionalverbands im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Bedenken vorgetragen werden. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung jedenfalls noch nicht abschließend beurteilt werden.</p>	<p>Die Erfüllung der genannten Punkte als Voraussetzung zur Zustimmung der Planung im weiteren Verfahren wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in den als Grundsätzen der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 sowie für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 liegt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Die Hinweise auf die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie zur Sicherung von Wasservorkommen wird zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung sowie in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Durch die Renaturierung des bestehenden Gewässers II-Ordnung mit naturnaher Bepflanzung sowie durch die Festsetzungen einer verpflichtenden Dachbegrünung mit einem vergleichsweise hohen Flächenanteil (75% der Dachflächen) wird dem Belang Wasserhaushalt ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden bei der Entwässerungsplanung der Schutz des Grundwassers und die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer 2. Ordnung gemäß den technischen Anforderungen beachtet. Für die Verkehrsflächen, welche der Belastungskategorie II zugeordnet werden, wird dementsprechend eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Abschließend machen wir auf folgende Punkte aufmerksam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Vorabstimmung hatten wir angeregt, dem Thema Flächeneffizienz eine hohe Bedeutung zuzumessen. Dazu zählt neben einer möglichst über die Photovoltaikpflicht-Verordnung hinausgehende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien auch der flächensparende Umgang mit Stellplätzen (Stichwort Parkdeck/Tiefgarage). Beide Themen werden in den 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine weitergehende Festsetzung, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinaus geht, wird nicht vorgenommen. Aus Sicht der Gemeinde fehlt es für eine derartige Festsetzung an der städtebaulichen Erforderlichkeit.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>vorliegenden Unterlagen nicht behandelt und es werden keine Festsetzungen dazu getroffen. Wir regen eine Nachbesserung an.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung zur Änderung des FNPs ist auf S.7 in Abb. 7 das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Auszug der Raumnutzungskarte nicht dargestellt ist. Zudem fehlen auch außerhalb der Planfläche Darstellungen in der Raumnutzungskarte wie der Regionale Grünzug. Wir bitten dies zu berichtigen. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung des FNPs entsprechend korrigiert.</p>
			<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Wir bedauern, dass die Möglichkeit der informellen Vorabstimmung von Unterlagen vor der Durchführung des förmlichen Beteiligungsschritts nicht wahrgenommen wurde, stehen aber für eine solche Abstimmung weiterhin zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		<p>Raumordnung Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Da der Flächennutzungsplan neue Flächen ausweist und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind die Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise anzuwenden. In diesem Zusammenhang begrüßen wir den geplanten Flächentausch. Allerdings sollte im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargestellt und begründet werden, wie der Gewerbeflächenbedarf der Firma GLASSLINE im Umfang von 5,7 ha hergeleitet wurde.</p> <p>Insbesondere sollte im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB auch noch dargestellt werden, inwieweit mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und welche Maßnahmen ergriffen wurden. Hinsichtlich des Masterplans „GE-Gebiet Tränke“ vom 09.02.2022 wird eine verdichtete Bebauung angeregt.</p>	<p>Die Zustimmung zum geplanten Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Herleitung des Flächenbedarfs in der Begründung näher erläutert.</p> <p>Bei dem beigefügten Masterplan handelt es sich um einen städtebaulichen Entwurf, welcher zur Veranschaulichung der konkreten Anfrage der Unternehmensgruppe GLASSLINE abstrahiert wurde. Dabei wurden die groben Angaben zum Flächenbedarf der Unternehmensgruppe vereinfacht auf die Fläche des Plangebietes übertragen. Der Masterplan stellt nicht die endgültige Planung der geplanten Bebauung dar. Es wird lediglich durch die Festsetzung einer Baugrenze und des Maßes der baulichen Nutzung ein entsprechender Rahmen vorgegeben. Um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten wird neben der Nachnutzung eines stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebes eine für Gewerbeflächen maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine intensive bauliche Nutzung der Gewerbeflächen ermöglicht.</p>
			<p>Regionalplanerische Zielfestlegungen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Vorhaben liegt allerdings in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft [...] der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“</p>	<p>Die Unberührtheit regionalplanerischer Zielfestlegungen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird bei der Abwägung sowie den Ausführungen in der Begründung berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Weiter liegt das Vorhaben liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen. Nach PS 3.3.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden „zur planerischen Sicherung nutzungswürdiger Grundwasservorkommen [...] die fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete außerhalb der rechtskräftigen und geplanten Wasserschutzgebiete als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1 : 50.000 dargestellt.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird bei der Abwägung sowie den Ausführungen in der Begründung berücksichtigt. Laut der Begründung zum Regionalplan 2020 soll „in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen [soll] die Errichtung von Anlagen für die unterirdische Lagerung oder den Transport wassergefährdender Stoffe, von Abfallbehandlungsanlagen sowie die Ablagerung wassergefährdender Materialien vermieden werden. Bei der Realisierung anderer Nutzungen im Einzelfall (wie etwa von Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen etc.) sollen geeignete Vorkehrungen für eine Minimierung der Grundwassergefährdung getroffen werden.“ Bei der Entwässerungsplanung wurde der Schutz des Grundwassers und die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer 2. Ordnung gemäß den technischen Anforderungen beachtet. Für die Verkehrsflächen, welche der Belastungskategorie II zugeordnet werden, wird dementsprechend eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Durch die Renaturierung des bestehenden Gewässers II-Ordnung mit naturnaher Bepflanzung sowie durch die Festsetzungen einer verpflichtenden Dachbegrünung mit einem vergleichsweise hohen Flächenanteil (75% der Dachflächen) wird dem Belang Wasserhaushalt ausreichend Rechnung getragen. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der abgebildeten Raumnutzungskarte (Abbildung 7, S. 7) das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen nicht dargestellt ist. Dies ist zu korrigieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung des FNPs entsprechend korrigiert.</p>
			<p>Bei der vorliegenden Flächenneuausweisungen ist außerdem PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 zu beachten. Der Plansatz legt fest, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und in die Planbegründung integriert. Mit der vorliegenden Planung soll ein mittel- bis langfristiger Lückenschluss zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Siedlungsrand von Reichertshausen erfolgen. Möglichkeiten zur Arrondierung, Verdichtung oder das Heranziehen von bestehenden Baulücken und Baulandreserven, Ko-Konversionsflächen oder Altlastflächen stehen für die vorliegenden Anforderungen einer gewerblichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Im Zuge der durchgeführten Alternativenprüfung wurde belegt, dass es sich bei dem Standort „Tränke“ um den am besten geeigneten Standort für eine gewerbliche Entwicklung handelt.</p>
			<p>In der Begründung wurde das sog. Anbindungsgebot bislang nicht abgearbeitet, so dass aus raumordnerischer Sicht nach derzeitigem Stand Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Für das weitere Verfahren weisen wir insbesondere auf Folgendes hin: Im Rahmen der Prüfung des Plansatzes kommt neben der Nachvollziehbarkeit der Begründung des Umfangs von Flächenneuausweisungen im Außenbereich insbesondere dem Thema Flächen- bzw. Standortauswahl eine besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Dem Anbindungsgebot wird Folge geleistet und eine geplante Mischbaufläche westlich der Möckmühler Straße im Umfang von etwa 0,5 ha in die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Sie verknüpft den Gewerbestandort mit dem bestehenden Siedlungsgefüge von Reichertshausen. Der Umfang dieses „Lückenschlusses“ wird dabei durch wertvolle, nach §33a NATschG geschützte</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Für die geplante Flächeninanspruchnahme fehlt bislang eine nachvollziehbare Alternativenprüfung. Anhand geeigneter Kriterien ist darzustellen, aus welchen Gründen andere Standorte ausscheiden und warum es keine andere geeignete Fläche für das Vorhaben gibt. In diesem Zusammenhang muss im weiteren Verfahren auch dargelegt werden, warum das Vorhaben nicht unmittelbar im Anschluss an den Ortsrand von Reichertshausen realisiert werden kann.</p> <p>Außerdem schließen wir uns den Ausführungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken in seiner Stellungnahme vom 04.04.2022 zum Thema Lückenschließung vollumfänglich an. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Streuobstbestände begrenzt. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die bestehende Standortalternativenprüfung in der Begründung wurde ergänzt und die alternativ in Betracht kommenden Standorte näher untersucht und erläutert. Die Standortalternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort „Tränke“ in Reichertshausen trotz der eher peripheren Lage im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben, natur- und umweltbezogene Restriktionen und Konflikte sowie den Erschließungsbedingungen am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Zudem spricht die Flächenverfügbarkeit für diesen Standort. Im Vergleich zum bisherigen gewerblichen Entwicklungsstandort in Neudenuau sind aufgrund der möglichen direkten Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sowie die günstigere Bauflächenzuordnung zudem weitaus geringere immissionsbezogene und verkehrliche Konflikte zu erwarten.</p>
			<p>Sofern die geforderte Abarbeitung des PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 und die nachvollziehbare Herleitung des vorliegenden Standortes – unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der Stadt Neudenuau – gelingt, können die geäußerten Bedenken ggf. im Rahmen der Offenlage ausgeräumt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Vor dem Hintergrund, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet nach Ziffer I.1.1.1 des Textteils auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, wird auch auf eine mögliche Agglomerationswirkung hingewiesen.</p> <p>Nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden „mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration angesehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und der Einzelhandel im textlichen Teil des Bebauungsplanes für das Plangebiet als Nutzung ausgeschlossen.</p>
			<p>Landwirtschaft</p> <p>Abt. 3 ist von Referat 21 zur Prüfung aufgefordert, ob in Bezug auf die Planung von Seiten des RPS zu vertretende Belange zu berücksichtigen sind. Dies ist z.B. der Fall, wenn sich Planungen / Vorhaben in großem Umfang auf landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen abspielen bzw. weitere landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Zu überprüfen ist dabei im Detail, ob den Forderungen der Landwirtschaft / Agrarstruktur nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen wird. Zielsetzung gemäß LEP ist dabei, Standorte mit einer hohen Bonität gegenüber konkurrierenden Nutzungen in der Abwägung entsprechend und ausreichend zu beachten.</p>	<p>Die Beteiligung der Abt.3 zur Betroffenheit der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die geplante Gebietsausweisung (6ha) für ein in der Region ansässiges Unternehmen sowie externe Firmen liegt nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt, am südlichen Rand des Flurstücks Tränke liegt eine ehemalige, aufgegebene Hofstelle. Im FNP ist das Gebiet bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, im Regionalplan als „Gebiet für die Landwirtschaft“ (VBG). Aufgrund der Gunstlage von Neudenu längs des Jagsttales ist dieser Standort wie auch die Gemarkung in der Flurbilanz weitgehend als Vorrangflur Stufe I eingestuft. Diese Bedeutung der Standorte für die landwirtschaftliche Nutzung wurde bisher nicht dargestellt.</p> <p>Auch ist unklar, ob über die öffentlichen landwirtschaftlichen Belange hinaus einzelbetriebliche Belange betroffen sind, wie z.B. Wegenetz / Erschließung (Wirtschaftsweg entfällt!):</p>	<p>Auf dem anvisierten Planstandort auf der Gemarkung Reichertshausen im Gewann Tränke handelt es sich um landbauwürdige Böden mit Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft. In der Flurbilanz 2022 wird das Plangebiet überwiegend als „Vorbehaltsflur I“ ausgewiesen. Der Sachverhalt wurde ergänzend in die Begründung aufgenommen. Diese Standorte sind laut der Digitalen Flurbilanz der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Aufgrund der dargelegten Konfliktrichtigkeit, Zielverstöße gegen raumordnerische Vorgaben und fehlende Entwicklungsmöglichkeit anderer möglicher Gewerbestandortes (siehe Kap. 6.3 Alternativenprüfung) und der dargelegten Bedarfsbegründung wird dem Ziel einer konkreten Gewerbeansiedlung und Bündelung der weiteren gemeindlichen Gewerbeentwicklung an diesem Standort Vorrang eingeräumt. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können über die noch bestehenden Wirtschaftswege sowie die neue Verknüpfung des Wirtschaftswegenetzes mit der K 2367 angefahren werden. Einzelbetriebliche Belange werden im Zuge der Planung somit ausreichend berücksichtigt.</p>
			<p>Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen/agrar-strukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben. Die Planung führt zu einem Verlust von Produktionsfläche für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es bestehen aus unserer Sicht erhebliche Bedenken zu den öffentlichen Belangen der Landwirtschaft (Flurenverbrauch). Die Nutzung solch einer hochwertigen Flur muss einer nachhaltigen regionalen Nahrungsmittelerzeugung vorbehalten bleiben.</p>	<p>Aufgrund der im Zuge der Alternativenprüfung (siehe Kap. 6.3) beschriebenen Standortgunst sowie der Bedarfsbegründung wird einer gewerblichen Entwicklung am Standort Vorrang eingeräumt. Dies umso mehr als das im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes in Summe Bauflächen zurückgenommen werden und somit durch die Gesamtplanung mehr Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.</p>
			<p>Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächen Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, dies gilt insbesondere für Vorrangfluren Stufe I. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich dieser auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen. Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.</p>	<p>Für die funktionsbezogenen CEF-Maßnahmen werden weitere Ackerflächen, unmittelbar an das Gebiet angrenzend, beansprucht. Diese werden zwingend insbesondere für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Plangebietes benötigt. Der weitere Ökopunkteausgleich erfolgt über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme der Stadt Neudenu (Waldrefugium). Hierfür wurden keine Ackerflächen in Anspruch genommen.</p>
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
5.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK	11.03.2022	Grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Gewerbegebietes an genannter Stelle. Die Anbindung des neuen Gewerbegebiets soll über die K 2137 erfolgen. Die Ansiedlung eines Gewerbegebiets wird auch den Nutzungsanspruch des umgebenden Verkehrsraums hinsichtlich der Anzahl an Verkehrsbewegungen sowie der Fahrzeugarten (Zunahme von Nutzfahrzeugen) verändern. Zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs an dem neuen Knotenpunkt (Zufahrt zum Gewerbegebiet) wird angeregt auf der K 2137 für den aus Richtung Neudenu kommenden Verkehr eine Abbiegefahrspur einzurichten. Diese soll den Verkehr in Richtung des Gewerbegebietes aufnehmen können, und einen Rückstau auf der Kreisstraße verhindern.	Die Zustimmung zum Vorhaben seitens des Polizeipräsidiums Heilbronn wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde gefolgt und eine Linksabbiegespur für die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen.
			Die Sichtdreiecke zur K 2137 sowie an Einmündungen / Kreuzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und die freizuhaltenen Sichtdreiecke zur K 2137 und in den Einmündungen/Kreuzungen sowie bei Anlage von Einfriedungen beachtet.
			Die Zufahrtbereiche zu den Hallen sind großzügig zu planen, so dass ein Ein- und Ausfahren auch für große Lkw mit Anhänger problemlos möglich ist. Weiterhin ist auf ausreichend Rangierfläche zu achten. In die Planung sollten auch Lkw-Stellplätze, für die Abhaltung von Ruhezeiten, mit angedacht werden.	Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben.
			Für die Mitarbeiter und Kunden scheinen ausreichend Stellplätze vorhanden zu sein. Es wird darauf hingewiesen diese ausreichend zu bemaßen. Zudem sollte bei der Anlage der Fußwege von den Stellflächen zu den Gebäuden darauf geachtet werden, dass Konflikte zwischen Fußgängern und zum Parken fahrende vermieden werden.	Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben.
			Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Fahrzeugrückhaltesystem notwendig ist, sollte der Abstand des Regenrückhaltebeckens zur Fahrbahn 7,50 Meter unterschreiten.	Der Hinweis zur Einrichtung eines Fahrzeugrückhaltesystems bei Unterschreitung des Abstandes des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge der fachtechnischen Straßenplanung beachtet.
6.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24.03.2022	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Die Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keupergesteine werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	
			<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung aus bodenkundlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Mineralische Rohstoffe Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken. Für den Bebauungsplan wird von rohstoffgeologischer Seite auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung aus rohstoffgeologischer Sicht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes ist im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten.</p>
			<p>Grundwasser 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 Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die Planfläche Campus-Areal im Gewann „Tränke“ in Neudenu, Reichertshausen liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au)“ (LUBW-Nr. 125-220). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIA wird zur Kenntnis genommen. Die Beschränkungen und Verbote zum Schutz des Grundwassers werden beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bergbau Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Die Zustimmung zur Planung aus bergbehördlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Die Zustimmung zur Planung aus Sicht des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise 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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	15.03.2022	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits eine Luftbildauswertung durch die Uxo Pro Consult GmbH durchgeführt. Es wurde kein Verdacht auf Kontamination durch Kampfmittel bestätigt. Die Untersuchung wurde den Planunterlagen als Anlage nachrichtlich beigelegt.
8.	Netze BW GmbH	31.03.2022	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst	Die Einschätzung, dass eine Versorgung des Plangebietes aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglich ist sowie eine spätere Netzerweiterung bei Vorliegen des Leistungsbedarfes, wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Da der Leistungsbedarf noch nicht bekannt ist, kann noch nicht festgelegt werden, ob eine Trafostation für die Allgemeinheit und/oder eine kundeneigene Trafostation notwendig ist. Für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Für den Fall einer Trafostation für die Allgemeinheit, bitten wir Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen, vom Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und ein Standort zur Errichtung einer Trafostation vorsorglich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und -umsetzung zu beachten und werden deshalb an die Stadt bzw. den Vorhabensträger weitergegeben.</p>
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	21.03.2022	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: In Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Punkt 4 des textlichen Teils (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor</p>	<p>Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.</p>
			<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</i></p> <p><i>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls außerhalb des</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</i></p> <p><i>E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 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.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes</i></p>	
10.	IHK Heilbronn	08.04.2022	<p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.</p> <p>Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich des Ausbaus mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor. Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zurzeit nicht vor.</p>	Die Zustimmung der IHK zur Planung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise entsprechend berücksichtigt.
11.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	09.03.2022	Es werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
12.	Unitymedia/Vodafone		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Zweckverband Wasserversorgung- Neudenau-Allfeld-Stein		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
25.	Stadt Gundelsheim	15.03.2022	Von unserer Seite aus werden keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
26.	Stadt Möckmühl	05.04.2022	Von Seiten der Stadt Möckmühl werden zu dem o.g. Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
27.	Gemeinde Oedheim	08.03.2022	Von Seiten der Gemeinde Oedheim werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. zum Entwurf des Bebauungsplanes „Tränke“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgebracht. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
28.	Gemeinde Billigheim	25.03.2022	Von Seiten der Gemeinde Billigheim werden keine Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
29.	Gemeinde Hardthausen a.K.	08.03.2022	Die Gemeinde Hardthausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
30.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	14.03.2022	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, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Als „alteingesessener“ Bürger der Stadt Neudenu bin ich natürlich an der langfristigen Funktionsfähigkeit solcher Entwicklungen interessiert. Daher möchte ich nach Durchsicht der offengelegten Planunterlagen einige Fragen, Anregungen und Bedenken äußern, die m.E. im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen sind. Ziel ist es, mit der Gebietsentwicklung künftige Fehlentwicklungen und Schadensrisiken auszuschließen und somit § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) umfassend Rechnung zu tragen, wonach es Aufgabe der kommunalen Verwaltung und Gremien ist „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.</p>	
			<p>1. <u>Vorhabenbezug/Verträge</u> Insgesamt sieht die Plankonzeption die Entwicklung eines Gewerbebereichs zugunsten einer einzelnen privaten Unternehmung vor. Der erarbeitete „Masterplan“ zeigt hierzu den Vorhabenbezug deutlich auf, so dass es sich typischerweise um ein Projekt handelt, welches durch öffentlich-rechtliche Verträge zu begleiten ist (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB bzw. Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB). Die offengelegten Planunterlagen treffen hierzu jedoch keine Aussage. Es ist daher anzunehmen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans rein als sog. „Angebotsplan“ erfolgen soll. Für die Kommune und Öffentlichkeit ist dies riskant, da Fehlentwicklungen z.B. bei Nichtrealisierung bzw. nicht plankonformer Ausführung des Vorhabens die Handlungsoptionen der Kommune drastisch einschränken und damit die gesamte Bürgerschaft betreffen. Zumal weitere Flächen für eine Gewerbeentwicklung im Verwaltungsraum sehr knapp bzw. nicht vorhanden sind. Ich rege deshalb dringend an, ergänzend zum künftigen Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und den „Masterplan“ als Grundlage zum Bebauungsplan zu machen, um damit die kommunalen Handlungsmöglichkeiten dauerhaft zu stärken. Insbesondere werden folgende Inhalte vertraglicher Regelungen angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauabschnittsplanung auf Grundlage des Masterplans, Abstimmungsverpflichtung mit der Kommune vor Bauantragsstellung (insbesondere bei Abweichungen bzw. Nutzungen, die über den Masterplan hinausgehen sowie bei sog. AAB-Entscheidungen), • Regelungen bei nicht Realisierung bzw. wesentlichen Änderungen von Bauabschnitten. Dies betrifft Themen wie z.B. Rechtsnachfolgen, Rückkaufrechte bzw. Ersatzvornahmen, ggf. Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen, • Regelungen zur Kostentragung von Planungs- und Erschließungskosten einschließlich evtl. erforderlicher Umweltmaßnahmen (z.B. Niederschlagswasserbehandlung, Auswirkungen auf Unterlieger, Fortschreibung Hochwassergefahrenkarte, etc.), • zusätzliche Anregung: Aufgrund der relativ isolierten Lage (auch im Vergleich zu den bislang geplanten Gewerbeflächen in Bahnnähe) erzeugt die Gebietsentwicklung Individualverkehr in nicht näher angegebenen Ausmaß. Bereits der Masterplan zeigt hierzu über 100 Stellplätze auf. Der Bebauungsplan sieht die allgemeine Zulässigkeit vor, so dass anzunehmen ist, dass tatsächlich eine wesentlich 	<p>Es wird wie angeregt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bis zum Satzungsbeschluss und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes angestrebt.</p> <p>Die Anregungen zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>größere Anzahl von Stellplätzen entstehen wird. Ganz aktuell bekommen wir vor Augen geführt, dass aufgrund der großpolitischen Lage eine umfassende, nur eingeschränkt steuerbare Energie- und Verkehrswende nicht auszuschließen ist. Vorausschauend und im Sinne eines „innovativen Campuscharakters“ könnten mit dem Investor daher - abhängig von Betriebsabläufen, Einzugsgebiet und Anzahl der Arbeitsplätze - öffentliche bzw. betriebsbezogene Verkehrskonzepte diskutiert und entsprechende innovative Lösungsvorschläge angedacht/vereinbart werden (z.B. Shuttleoder Sharing-Modelle).</p>	
			<p>2. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen/Rechtsgrundlagen</u> Um eine möglichst prosperierende Gewerbenutzung sicherzustellen und an den langfristigen Interessen der Kommune auszurichten, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan möglichst so zu gestalten, dass hierdurch einerseits prekäre Ansiedlungen und andererseits bodenrechtliche Spannungen vermieden werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ausschluss allgemein zulässiger Beherbergungsnutzung / Gastronomie sowie Lagerplätze und ungeeignete Gewerbearten:</u> Begründung: Als allgemein zulässige Nutzungen sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art (z.B. Boardinghouse) sowie Lagerplätze vorgesehen. Einerseits lässt diese Formulierung der Festsetzung damit die Ansiedlung von eigentlich wohn- bzw. mischgebietsaffinen Nutzungen zu, die sich innerhalb der Kernorte befinden sollten. Beispielsweise wäre eine allgemeine Hotelnutzung möglich, welche durchaus Auswirkungen auf die Gastronomie und Beherbergung in den Ortslagen haben und als „Boardinghouse“ einer (eigentlich unerlaubten) Wohnnutzung auf Gewerbegebietsflächen Vorschub leisten kann. Ein „Boardinghouse“ sollte deshalb ausschließlich dem gewerblichen Zweck der im Plangebiet ansässigen Firmen dienen dürfen, indem die Festsetzung z.B. wie folgt konkretisiert wird: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen (z.B. Schulungen, Monteursunterkunft, Firmengäste).“ Andererseits ist durch die allgemein zulässigen Nutzungen z.B. auch die Ansiedlung von Schrott- und Mülllagerplätzen, Fahrzeughandel und -abstellager oder ähnlich „niedervertigen“ Gewerben erlaubt und langfristig auch zu befürchten. Solche flächenintensiven und oft umsatzschwache Nutzungen siedeln sich erfahrungsgemäß z.B. infolge von konjunkturschwachen Phasen an und blockieren dann dauerhaft eine hochwertige (Wieder-)Nutzung. Dies steht im Widerspruch zum Planungsziel eines „hochwertigen, innovativen Campuscharakters“ und wäre für diesen Standort sicher ungeeignet und vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme hochwertiger Landwirtschaftsflächen auch nicht vertretbar. Auch fiskalisch würde sich eine solche Gebietsentwicklung für Neudenuau wohl kaum rentieren. Es sollte deshalb eine projektbezogene Gewerbedefinition bzw. ein entsprechender Ausschluss im Bebauungsplan erfolgen. 	<p>Den Anregungen wird gefolgt und die Festsetzung zu den Gewerbebetrieben aller Art konkretisiert. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen, z.B. in Verbindung mit betrieblichen Schulungen, als Monteursunterkunft oder für Firmengäste etc., und „sodass eine für Wohnen erforderliche eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens nicht möglich ist“ (VG München, Urteil v. 24.11.2020 – M 1 K 18.279). Damit erfolgt ein Ausschluss einer wohn- bzw. mischgebietstypischen Nutzung innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die flächenintensiven gewerblichen Nutzungen wie Schrott- und Mülllagerplätze, Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstellager als nicht zulässige Nutzungen festgesetzt. Durch den Ausschluss soll das hochwertige Planungsziel nochmals verdeutlicht werden.</p> <p>Der Anregung zu einer projektbezogenen Gewerbedefinition wird nicht gefolgt, da zum jetzigen Planungsstand nicht alle gewerblichen Ansiedlungsabsichten im Detail abzusehen sind. Durch eine zu enge Fassung des Gewerbebegriffs könnten spätere Entwicklungen eingeschränkt oder</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				vollständig verhindert werden. Durch die ökologischen (Dachbegrünung) und immissionsbezogenen (Kontingentierung) Festsetzungen ergibt sich eine städtebaulich ausreichende Rahmensetzung für das Plangebiet.
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Feingliederung zulässiger Betriebswohnungen, Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke:</u> Begründung: Die ausnahmsweise zulässigen „Betriebswohnungen“ und Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind kritisch zu sehen und bedürfen im Sinne einer allgemeinen bodenrechtlichen Gleichbehandlung einer klaren Definition. Die Stadt Neudenu hat in den bestehenden Gewerbegebieten bereits Erfahrungen gemacht, dass durch eine „üppige“ Wohnansiedlung die zweckmäßige Nutzung und Weiterentwicklung eingeschränkt bzw. zumindest erschwert werden kann, da die eigentlich klassischen Gewerbenutzungen in solchen „Gemengelagen“ dann zunehmend als störend angesehen werden. Betriebswohnungen können in diesem Zusammenhang z.B. immissionsschutzrechtlich einschränkend wirken. Der unbestimmte Festsetzungsbegriff der „untergeordneten Grundfläche und Baumasse“ sollte daher so geregelt werden, dass kein individueller Wohnungsbau entstehen kann und sich die Wohnnutzung tatsächlich nur auf das betrieblich unbedingt erforderlich Maß ausdehnen darf (z.B. nur untergeordnetes Wohnen innerhalb Betriebsgebäude, ö.ä.). Kirchliche, Kulturelle und gesundheitliche Anlagen sind für das Plangebiet angesichts der vorhabenbezogenen Planung als entbehrlich anzusehen. Es dürfte weder im Sinne der Verwaltung, des Gemeinderats noch der Bürger*innen sein, wenn sich im Plangebiet fernab des Sozialgefüges beispielsweise eine medizinisch-therapeutische Einrichtung, eine religiöse Glaubensgemeinschaft oder ein internationaler Kulturverein ansiedeln würde. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Immissionsschutzrechtlich ist der Schutzanspruch gegen Immissionen bei Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen geringer als im Vergleich zu einer sonstigen Wohnung etwa in einem Misch- oder gar Wohngebiet. Sie müssen sich vielmehr mit den Immissionen abfinden, die generell im Gebiet der Hauptnutzung üblich sind (BVerwG, U.v. 27.05.1983). Eine Integration der Betriebsinhaberwohnungen innerhalb eines Betriebsgebäudes würde im Gegenteil aufgrund der größeren räumlichen Nähe zur betriebsinternen Gewerbenutzung zu stärkeren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen führen als ein räumlich abgerückter Wohnungsbau. Der Anregung wird teilweise gefolgt und die Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Die Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden weiterhin als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan beibehalten.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Grundflächenzahl, Stellplätze, Garagen:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässigen Stellplätze und Garagen auf die rechtlich allgemein zulässige Obergrenze einer GRZ 0,8 anzurechnen sind (§§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO) und sich die Bebaubarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen dann entsprechend reduziert. Ggf. geplante Überschreitungen sind städtebaulich zu begründen und in den entsprechenden Fachgutachten zu berücksichtigen, zumal die Niederschlagswasserbehandlung und Starkregenschutz bei der Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Rolle spielen. 	<p>Der Hinweis zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Thema Starkregen sowie die Niederschlagswassersbeseitigung wurde wie angeregt im Zuge der Entwässerungskonzeption unter ausreichender Beachtung des zulässigen Versiegelungsgrades behandelt. Soweit erforderlich wurden Maßnahmen zur Entwässerung und Rückhaltung im Planentwurf festgesetzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hinweis:</u> Das Baugesetzbuch wurde zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 geändert. Bitte den verfahrensrechtlichen Teil des Bebauungsplans überprüfen/korrigieren. 	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt und die Rechtsgrundlage entsprechend aktualisiert.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Planbegründung/Masterplan:</u> Der Planbegründung sind bislang keine Angaben zu Eigentumsverhältnissen, geplanten bodenordnerischen Maßnahmen bzw. Grundstücksgeschäften, zu Einnahmen und 	<p>Der Anregung wurde gefolgt und Angaben zu bodenordnerischen Maßnahmen, zur Kostentragung und zur vertraglichen Regelung mit dem Vorhabensträger in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ausgaben für die Stadt sowie zu Kostenträgungen und evtl. sonstigen Verpflichtungen des planungsbegünstigten Vorhabenträgers zu entnehmen. Weiter ist in der Planbegründung von einem Gewerbegebiet mit „innovativem Campuscharakter“ die Rede, was sich im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziffer 2.) bislang jedoch nicht widerspiegelt und m.E. eventuell auch die Frage nach einer Sondergebietsregelung nach § 11 BauNVO aufwerfen könnte. Der Masterplan weist einen Bereich als „KMU“ aus. Was bedeutet diese Abkürzung und was wird dort konkret geplant? Diese Punkte sollten in einer Fortschreibung der Begründung / des Masterplans aussagekräftig behandelt werden.</p>	<p>Um den besonderen Campus-Charakter herauszustellen, wurde im Planentwurf eine verpflichtende Dachbegrünung von mindestens 75 % der Dachflächen ergänzend aufgenommen. Dies ist ein für neue Gewerbegebiete im ländlichen Raum vergleichsweise hoher Wert. Hinzu tritt ein ebenfalls vergleichsweise hoher Anteil an Grünflächen in Kombination mit Ausgleichs-, Pflanz- und Renaturierungsmaßnahmen. Auch dies unterstreicht den besonderen Charakter des Gebiets. Die Abkürzung bedeutet „kleine und mittlere Unternehmen“. Auf der Fläche im Nordosten sollen externe Unternehmen die Möglichkeit zur Ansiedlung mit Anbindung an den geplanten Campus in einer dem ländlichen Standort angemessenen kleinteiligen Struktur bekommen. Allein aus diesem Grund erscheint die Festsetzung eines Sondergebiets nicht zielführend und die Ausweisung eines Gewerbegebiets planungsrechtlich geboten. Die Begründung wird um diese Sachverhalte ergänzt.</p>
			<p>Abschließend möchte ich nochmals betonen, dass mir als Mitbürger sehr an einer zukunftsorientierten Gewerbeentwicklung für Neudenu gelegen ist und für das geplante Projekt gleichzeitig aber auch die notwendige Flexibilität zur unternehmerischen Umsetzung beibehalten wird. In diesem Sinne hoffe ich, dass meine Hinweise, Anregungen und Bedenken als konstruktiver Beitrag verstanden und in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	Bürger*in 4	05.04.2022	<p>Bezugnehmend auf den in der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022 gefassten Beschluss zum Bebauungsplan „GE-Gebiet Tränke“ im Stadtteil Reichertshausen wendet sich die Dorfgemeinschaft Reichertshausen an die Stadtverwaltung Neudenu. Der in der ausgelegten Masterplanung „GE-Gebiet Tränke“ aufgezeigten Aufgabe/Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsweges widersprechen 121 Mitbürger/innen (<i>Nachweis durch Unterschriftenliste</i>). In der Planung ist nicht ersichtlich, wie die bestehende Verbindung in der Gemarkung in gleichwertiger Wegführung aufrechterhalten werden kann. Der bestehende Wirtschaftsweg wird von allen Dorfbewohnern sehr häufig genutzt und dient sowohl den Landwirten als Durchfahrt zu den Feldern als auch vielen Spaziergängern im Sinne der Naherholung. Mit der Bitte um Rückmeldung zur weiteren Vorgehensweise.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und eine alternative, gleichwertige Wegführung für Fußgänger und Radfahrer in den Planentwurf aufgenommen. Sie verläuft vom westlichen Gebietsrand nach Südosten in Richtung K 2137, folgt dieser nach Norden und bindet schließlich wieder an den bestehenden Wirtschaftsweg (verlängerte Möckmühler Straße) an. Die bisherige Fuß- und Radwegeverbindung wird damit auf neuer Trasse aufrechterhalten. Für den landwirtschaftlichen Verkehr der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Feldflur bleibt die Anbindung über die neue Gebietszufahrt an der K 2137 gewahrt. Die Begründung wird um diese Sachverhalte ergänzt.</p>