

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.06.23	Zum Bebauungsplan erhalte ich die Stellungnahme der Bundeswehr (Unser Zeichen: V-118-20-BBP) vom 31. August 2020 weiterhin aufrecht. Nach Abgleich der Planunterlagen ergeben sich keine Änderungen bezgl. des Standortes und keine Änderung der festgelegten Bauhöhen (max. 13 m).	In der Stellungnahme vom 31.08.2020 wurden keine Bedenken geäußert.  Zur Kenntnis genommen.
2	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	12.06.23	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnis genommen.
3	Vodafone West GmbH	15.06.23	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Zur Kenntnis genommen.
4	Stadt Bad Mergentheim	19.06.23	Nachdem in der vorliegenden Planung nun der Einzelhandel im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen wird, sind die Belange der Stadt Bad Mergentheim nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen.
5	Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe	21.06.23	Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes und betrifft uns somit nicht.	Zur Kenntnis genommen.
6	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	23.06.23	Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden. 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.	Zur Kenntnis genommen.  Zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung wird eine Beeinträchtigung als unwahrscheinlich eingestuft.

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<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.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
7	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	27.06.23	<p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
8	Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V.	29.06.23	<p>Zum derzeitigen Stand der Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da rund um das Plangebiet auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, sollte im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis, dass landwirtschaftliche Immissionen wie etwa Lärm, Gerüche und Staubentwicklung als ortsüblich hinzunehmen sind, aufgenommen werden. Zudem sollte die Befahrbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Zuwegungen auch während der Bauzeit immer möglich sein.</p> <p>Wir weisen ebenfalls bereits jetzt daraufhin, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzliche wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, sondern soweit möglich, im Plangebiet selbst erfolgen sollten.</p> <p>Darüber hinaus gilt es, bei Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln und auf eine sparsame Zuwegung zu achten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Ausgleich soll über das gemeindeeigene Ökokonto erfolgen. Es handelt sich somit um bereits umgesetzte Maßnahmen die mit dem neuen Eingriff verrechnet werden. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
9	Netze BW GmbH	03.07.23	<p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Zu diesem Bebauungsplanverfahren haben wir bereits am 25.08.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese gilt weiterhin in vollem Umfang. Weitere Anmerkungen oder Anregungen haben wir nicht.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Netze BW GmbH wird über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes benachrichtigt.</p>
10	Ericsson Services GmbH	10.07.23	<p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
11	Regierungspräsidium Stuttgart	10.07.23	<p><b>Raumordnung</b>          Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Unsere Hinweise mit Blick auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet wurde in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Mobilität, Verkehr, Straßen</b>          Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich entlang der Landesstraße L 1020. Gemäß § 22 StrG (Straßengesetz BW) sind bei Landesstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 1020 ist jederzeit aufrecht zu erhalten. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.. Hinweis: Das Anbauverbot gilt</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugrenze wird an die vom Immissionsgutachter definierte Grenzwerlinie GE Tag entlang der Landesstraße angepasst. Dadurch wird auch die Anbauverbotszone eingehalten.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen, sofern nicht gravierende Gründe der Sicherheit des Straßenverkehrs oder des Straßenbaus entgegenstehen. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de.</p> <p><b>Anmerkung</b> Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium wird wie gewünscht benachrichtigt.</p>
12	Regionalverband Heilbronn-Franken	10.07.23	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 01.09.2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
13	Regierungspräsidium Freiburg	11.07.23	Anlässlich der Offenlage des o. g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 //	Zur Kenntnis genommen.

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>20-08459 vom 03.09.2020) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch weiterhin für die in der Offenlage modifizierte Planung. Die vom LGRB vorgebrachten geotechnischen Hinweise und Anregungen wurden bereits unter Ziffer 3.2 in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand 26.04.2023) übernommen.</p> <p>Ergänzend zur o. g. LGRB-Stellungnahme wird von Seiten der Landesbergdirektion auf Folgendes hingewiesen: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.07.23	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>
15	LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis	14.08.23	<p><b>1. Artenschutz</b> <u>Steinkrebs</u> Wie ist die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers vorgesehen? (s. Zif.3.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) Einleitungen in den Hollenbach dürfen zu keiner Schädigung der Steinkrebsvorkommen im Rißbach führen.</p> <p><u>Gebäudebewohnende Arten</u> Gem. der saP wurden im Plangebiet die gebäudebewohnenden Vogelarten Haussperling und Hausrotschwanz</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die notwendige Schadlosgkeit des Niederschlagswassers wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>Die Abbruchzeiten werden wie nebenstehend in die Vermeidungsmaßnahme V7 aufgenommen:</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>festgestellt (s.S.28,29) und gebäudebewohnende Fledermausarten nicht ausgeschlossen (S.18,19).            Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen rechtzeitig vor dem Abbruch bzw. Umbau von Gebäuden mit Habitatpotential für Fledermäuse die Gebäude von fachkundigem Personal auf Fledermäuse überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, die weiteren Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abstimmen. Den Abbruch von Gebäuden grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15.11. und 28.2. vornehmen. Bei verlorengehenden Brutplätzen pro Brutplatz mindestens 2 – 3 geeignete Nistkästen möglichst eingriffsnah aufhängen (beim Haussperling Mindestlochgröße 30 mm, auch als Sperlingskoloniehaus möglich, beim Hausrotschwanz Nischenbrüterkästen).</p> <p><u>Zauneidechsen</u>            Die Anlage der beiden Sandlinsen (Maßnahme V 4) und die Vergrämung im Bereich der potentiellen Eidechsenhabitate (V2) von fachkundigem Personal durchführen und dokumentieren. Den Ablauf der Vergrämung genauer beschreiben (z.B. vorige Rodungen ohne Entfernung der Wurzelstöcke, Verwendung von Reptilienschutzzaunen, Angaben zur Zeitdauer der Hackschnitzelüberdeckung).</p>	<p><i>„Bei einem notwendigen Abbruch von Gebäuden findet dieser zwischen dem 15.11. und 28.2. statt, außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen. Soll davon abgewichen werden, sind die Gebäude durch fachkundiges Personal auf Gebäudebrüter zu überprüfen und ggf, in Absprache mit der UNB, Maßnahmen zu ergreifen.“</i></p> <p>Für die Vermeidungsmaßnahmen V2 und V4 wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.            Der Ablauf der Vergrämung wird wie folgt ergänzt:  <i>„Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1.Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum unattraktiv zu gestalten und eine Zuwanderung oder Eiablage zu verhindern. Wurzelstöcke werden dabei bis zum Ende der Winterruhe (Mitte April) im Boden belassen.            Die Eingriffsfläche wird weiterhin kurz gemäht. Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, finden die Erdarbeiten im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai (bei Temperaturen über 5°C) bzw. August bis Mitte/Ende September statt. Dabei wird die Eingriffsfläche zur Vergrämung eine Woche lang mit Hackschnitzeln abgedeckt. Im Vorfeld der Erdarbeiten ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Die Vergrämung wird mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt.“</i></p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><b>2. Konkrete Planung</b></p> <p>-In den Pflanzbindungsflächen kommen soweit erkennbar nur Obstbäume vor. Deshalb den Text in Zif.2.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen daran anpassen: Erhalt der vorhandenen Obstbäume und Ersatz bei Abgang durch hochstämmige Obstbäume gem. der Obstgehölzliste (s. hierzu auch Zif.4.3, S.5 Begründung).</p> <p>Die Grünflächen extensiv pflegen.</p> <p>-Die vorhandene Böschung erstreckt sich entlang der gesamten Nordgrenze. Die vorgenommene Reduzierung bzw. der Wegfall der Pflanzbindungsfläche im Nordosten bedeutet, dass die Grenze des Plangebiets quer durch die Böschung verläuft. Dies sehen wir als nicht praktikabel an und bitten um Prüfung.</p> <p>Wir bitten weiterhin um Mitteilung wann und mit welchen Auflagen die vorhandene Böschung genehmigt wurde.</p> <p>-Jetzt soll nur noch im Nordwesten ein Pflanzstreifen ausgewiesen werden. In der Nordwestecke gibt es im Bereich der oberen Böschung frische Überschüttungen mit Erde und Steinen und die Fahrzeuge stehen genauso wie entlang der übrigen Böschung direkt am Böschungsrand. Ein künftiges Abrücken der Fahrzeuge von der Böschung über den festgesetzten Pflanzstreifen können wir nur begrüßen. Allerdings ist ein solcher Pufferstreifen entlang der gesamten Böschungskante angebracht. Daher entlang der Nordgrenze den dort ursprünglich durchgehend geplanten Pflanzstreifen beibehalten. Außerdem weitere Eingriffe in die Böschung ausschließen.</p>	<p>Die Festsetzung wird wie nebenstehend angepasst.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Grünflächen werden um das Verbot des Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden ergänzt.</p> <p>Der Plan wurde lediglich an den tatsächlichen Bestand angepasst. Da die Pflanzungen in der zurückgenommenen Fläche nicht mehr existiert, ändert sich durch die Anpassung der Gewerbefläche nichts an der tatsächlichen Lage der Böschung vor Ort. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt daher nicht.</p> <p>Die Böschung war bereits vor Erwerb des Grundstücks durch den derzeitigen Eigentümer vorhanden. Diese wurde vermutlich durch die Baugenehmigung am 14.11.1995 genehmigt. Weitere Informationen liegen uns nicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt den tatsächlichen Bestand dar. Die Gewerbefläche ist auf die bestehende Schotterfläche angepasst. Im Bebauungsplan wird durch die Pflanzbindungsflächen und die Pflanzgebotsflächen geregelt, dass nicht weiter in die Böschung eingegriffen wird.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>-Zur besseren Einbindung direkt im Anschluss an die zum Erhalt festgesetzte Obstbaumreihe im Westen des Plangebiets ebenfalls einen Pflanzstreifen ausweisen. Die Baugrenze ist ausreichend weit davon entfernt.</p> <p>-Für alle Baum- und Gehölzpflanzungen im Gebiet generell standortgerechte heimische Laubholz- bzw. Obstgehölzarten verwenden.</p> <p>-Wegen der positiven kleinklimatischen Auswirkungen und der gliedernden Wirkung Fassadenbegrünungen zumindest empfehlen.</p> <p>-Zur Verringerung von Aufheizeffekten für Fassaden dunkle Farben ausschließen. In Zif.2.1 (Fassadengestaltung) der örtlichen Bauvorschriften den ersten Satz entsprechend ergänzen.</p> <p>-Auf das gesetzliche Verbot von Schottergärten hinweisen und in den gärtnerisch angelegten Flächen wasserundurchlässige Materialien wie Folien, Vlies nur für Gartenteiche zulassen.</p> <p>-Auf die gesetzliche Solarpflicht auf Gebäuden und Parkflächen mit über 35 Stellplätzen hinweisen.</p> <p>-Beleuchtete Werbeanlagen ausschließen bzw. für diese ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung vorsehen.</p> <p>-Regenwasserrückhaltungen festsetzen (in Zeiten des Klimawandels besonders wichtig).</p> <p>-Stützmauern als Natursteinmauern (Trockenmauern oder unverfugte Blocksteinmauern) ausbilden (zusätzlicher Lebensraum). Gem. Zif.2.3.2 (Einfriedungen) der örtlichen Bauvorschriften sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.</p>	<p>Durch den Erhalt der Obstbaumreihe im Westen ist eine ausreichende Einbindung in das Ortsbild gegeben. Von einer zusätzlichen Ausweisung eines Pflanzstreifens wird abgesehen.</p> <p>Dies ist bereits in den Planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. der Pflanzliste geregelt.</p> <p>Die Empfehlung wird mit aufgenommen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden wie nebenstehend vorgeschlagen angepasst.</p> <p>Der Hinweis auf das Verbot von Schottergärten wird aufgenommen. Zudem werden in den gärtnerisch angelegten Flächen wasserundurchlässige Materialien verboten (Ausnahme Teich).</p> <p>Der Hinweis auf die Solarpflicht wird aufgenommen.</p> <p>Vor Ort sind bereits beleuchtete Werbeanlagen angebracht. Diese sollen weiterhin beibehalten werden.</p> <p>Die Empfehlung für die Nutzung von Zisternen wird aufgenommen.</p> <p>Die Gestaltung der Stützmauern wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Derzeit sind keine Stützmauern vorgesehen. Für zukünftige Planungen werden die Stützmauern als Natursteinmauern</p>



N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Gem. S.19 der Abwägungstabelle sind keine Stützmauern vorgesehen. Wir bitten um Prüfung.</p> <p>-Da von der Planung ein wichtiger Rad- und Wanderweg direkt betroffen sind, deren künftige Wegführung nicht auf später verschieben.</p> <p><b>3. Bilanzierung</b> -Wir erwarten weiterhin, dass die bebauten Flächen und Stellflächen mit dem zugehörigen Ausgleich wie genehmigt bilanziert werden. Dies geht aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor.</p> <p><u>Biotope Planung</u> -Da die GRZ gem. LBO auch mit voll versiegelten baulichen Anlagen überschritten werden kann, können die zulässigen Überschreitungen der GRZ nicht komplett als teilversiegelt bilanziert werden.</p> <p><u>Boden</u> Wir begrüßen die jetzt erfolgte Bilanzierung. Wie errechnen sich die 5.838 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche?</p> <p><b>4. Externer Ausgleich</b> Welche Maßnahmen des Ökokontos sind als Ausgleich vorgesehen?</p>	<p>bis zu einer Höhe von 2m zugelassen.</p> <p>Die Thematik wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.</p> <p>Im Umweltbericht sind alle zulässigen Flächen sowie die Überschreitungen gemäß LBO berücksichtigt.</p> <p>Es wird an der Teilversiegelung festgehalten, da es sich hierbei um einen Mischsatz von versiegelten und unversiegelten Flächen mit lediglich 2 Ökopunkten handelt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die neu versiegelte Fläche ergibt sich aus der Differenz zwischen den bereits versiegelten Flächen und der Gewerbegebietsfläche. Die Fläche wird auf 6.271m<sup>2</sup> angepasst.</p> <p>Die Ökopunkte der Gemeinde können keiner speziellen Maßnahme zugeordnet werden. Die Ökopunkte stammen aus Maßnahmen und Zinsen. Der Gemeinderat hat dem Verkauf der Ökopunkte an die Firma AIS in der Sitzung am 18.09.2023 zugestimmt.</p>
16	Landratsamt Hohenlohekreis	14.08.23	<p><b>1. Immissionsschutz</b> In Bezug auf den Gewerbelärm waren im ersten Verfahrensschritt Wohnungen für Betriebsinhaber ausgeschlossen. In der Synopse wird nun dargelegt, dass sie doch zulässig sein sollen und dass im Gutachten dafür Maßnahmen festgesetzt wurden. Der zweite Teilsatz ist nicht stimmig, da</p>	<p>Die Betriebsleiterwohnungen werden künftig für das Gewerbegebiet ausgeschlossen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>insbesondere Bezug auf die Lärmkontingentierung keine Innenwirkung untersucht wird. Die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen kann ggf. problematisch sein, da es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt (Anmerkungen siehe nachfolgend).</p> <p>In Bezug auf die Kläranlage wurde mitgeteilt, dass diese nicht mehr in Betrieb ist.</p> <p><u>Zur Lärmkontingentierung gibt es folgende Anmerkungen:</u> Mit den Unterlagen wurde eine Geräuschimmissionsprognose der Fa. rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH &amp; Co. KG vom 29.07.2022 (B22572_SIS_01) vorgelegt. Die Prüfung, ob Immissionskonflikte durch die Planung zu erwarten sind, ergab, dass diese nicht auszuschließen sind. Deshalb wurden die bebaubaren Grundstücksflächen lärmkontingentiert. Es wurden 3 Teilflächen lärmkontingentiert, wobei letztendlich 2 Bereiche mit unterschiedlichen Kontingenten ausgewiesen wurden. Dies entspricht den Anforderungen, nach denen ein Gebiet in mindestens zwei Teilflächen mit unterschiedlich hohen Kontingenten zu unterteilen ist. Das Plangebiet wurde jedoch nicht in diese Teilflächen, sondern aufgrund von Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in insgesamt 5 Teilflächen gegliedert.</p> <p>Im Gutachten wird auf S.5 unter Nummer 1 Zusammenfassung beschrieben, dass die Kontingente im Tagzeitraum einen uneingeschränkten Betrieb auf allen Gewerbeflächen und im Nachtzeitraum einen uneingeschränkten Betrieb unter Einbeziehung der Zusatzkontingente in Richtung des Sektors A zulassen. Grundsätzlich muss es gemäß Urteil des BVerwG vom 4 CN 8.19 vom 29.06.2021 in einem durch Lärmemissionskontingente gegliederten Gebiet entweder ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder eben mit so hohen Emissionskontingenten geben, dass die nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach §1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungen zu</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in Kapitel 1 der Geräuschimmissionsprognose beschrieben, reichen die Kontingente für die Nacht unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in Richtung des Sektors A bei einer lärmoptimierten Anlagenplanung für eine typische Gewerbegebietsnutzung aus.</p> <p>Im Tagzeitraum sind die Emissionskontingente auch ohne Berücksichtigung der Zusatzkontingente für gewerbegebietstypische Betriebe ausreichend hoch.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>verwirklichen (Rn 12, 16) sind. Zur Einbeziehung der Zusatzkontingente stellt das BVerwG (Rn 15) nun folgendes fest. „Nicht mit §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO vereinbar ist ferner die Ansicht das OVG, Richtungssektoren seien generell unbeachtlich, ...“ Insofern ist vielmehr in tatsächlicher Hinsicht zu prüfen, ob ein durch einen Richtungssektor eröffnetes Emissionskontingent bei typisierender Betrachtung zur Ansiedlung der nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausreicht. Dies wird in erster Linie von der Frage abhängen, wie stark der Richtungssektor die Abstrahlrichtung beschränkt und welche technischen Möglichkeiten bestehen, den Lärm in bestimmte Richtungen abzuschirmen.“</p> <p>Das BVerwG äußert sich auch zur Höhe der Nachtkontingente (Rn14). Es sollte deshalb geprüft werden, ob die Nachtkontingente sowie die Zusatzkontingente für die zulässigen Nutzungen ausreichend hoch sind bzw. die Zusatzkontingente auch ausgenutzt werden können. Hierzu empfehlen wir insbesondere zu prüfen, inwieweit die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nicht zu einer Einschränkung führen, da die Kontingentierung ja keine Innenwirkung im Plangebiet berücksichtigt und eine ausreichend große Teilfläche ohne Beschränkung verbleibt. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob unter Berücksichtigung der Abstrahlrichtung für die Zusatzkontingente Betriebsleiterwohnungen nur auf einigen Teilbereichen zugelassen werden können und auf anderen wiederum auszuschließen wären. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, welche Art von Betrieben zulässig ist und wie dies mit der festgelegten Teilflächengliederung in Einklang gebracht werden kann (städtebauliche Ziele, Lastengerechtigkeit). Aus der Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen lassen sich in Bezug auf die Art der Betriebe hierzu keine Schlüsse ziehen.</p>	<p>Die Betriebsleiterwohnungen werden künftig für das Gewerbegebiet ausgeschlossen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p><u>Anmerkungen zu den Textlichen Festsetzungen Nummer 1.2</u>            Unter der Geräuschkontingentierung sollte folgender, einleitender Satz eingefügt werden:            "Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert."</p> <p>Unter Nummer 9.2 der Geräuschimmissionsprognose weist der Lärmgutachter auf die Inanspruchnahme anderer kontingentierter Flächen zusätzlich zum eigenen Grundstück hin. Wir empfehlen zu prüfen, ob der Umgang mit dieser Fragestellung noch im Textteil Berücksichtigung finden sollte oder ggf. auch ein Ausschluss festgesetzt werden kann.</p> <p><u>Verkehrslärmimmissionen</u>            Mit der oben genannten Lärmprognose wurden auch die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet untersucht. Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete straßenparallel im Süden des Plangebietes sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden (bis zu 6 bzw. 9 dB(A)). Die Überschreitungen sind teilweise so hoch, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Insbesondere im Nachtzeitraum betrifft dies einen Streifen entlang der L1020. Wenn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt werden, können in die Betrachtung auch die Grenzwerte der 16. BImSchV mit einbezogen werden, die für den Neubau bzw. wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen heranzuziehen ist. Die Anforderungen der 16. BImSchV sind Mindestanforderungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Im Bebauungsplanverfahren stellen sie die Zumutbarkeitsschwelle dar. Im vorliegenden Fall sind die Grenzwerte der 16. BImSchV entlang der L1020 ebenfalls überschritten. Da den Unterlagen keine</p>	<p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie nebenstehend vorgeschlagen ergänzt.</p> <p>Wie vom Immissionsgutachter vorgeschlagen wird in die Hinweise folgender Abschnitt aufgenommen:  <i>„Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen.“</i></p> <p>Die Baugrenze wird an die vom Immissionsgutachter definierte Grenzwertlinie GE Tag (gem. DIN 18005) entlang der Landesstraße angepasst. Zudem werden zukünftig Betriebsleiterwohnung als nicht zulässig festgesetzt. Somit ist eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Begründung entnommen werden kann, weshalb ggf. von den Orientierungswerten ohne weitere Maßnahmen abgewichen werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies wurde unter Nummer 10.1 der Begründung auch so dargelegt. Auch unter Nummer 8 der Geräuschimmissionsprognose wird dies postuliert, mit dem Hinweis, dass Art und Umfang der Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen sind. Ebendies ist jedoch nicht erfolgt, was einen Abwägungsfehler darstellen kann. Die Begründung enthält gar keine Bewertung oder gar eine Abwägung, wie mit den Überschreitungen umgegangen werden soll.</p> <p>Auch dem Umweltbericht unter Nummer 12.1.7 sind keinerlei Informationen zum Thema Verkehrslärmimmissionen zu entnehmen.</p> <p>Aus Sicht des Lärmgutachters scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Unverhältnismäßigkeit aus und er schlägt passive Schallschutzmaßnahmen vor sowie weitergehende Maßnahmen für die Bereiche mit Gesundheitsgefahr. Der Plangeber hat jedoch versäumt, seine Abwägung hierzu darzulegen. Die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden ungefiltert aus der Geräuschimmissionsprognose in die Festsetzungen übernommen und dies auch nur zum Teil. Denn speziell für den Bereich, in dem die gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen auftreten, werden keine Maßnahmen festgesetzt, sondern nur unter den Hinweisen erwähnt, obwohl bereits der Lärmgutachter darauf hingewiesen hat, dass derartige Maßnahmen festgesetzt werden müssen. Dies stellt auch einen Mangel dar.</p> <p>Wir weisen in Bezug auf die Abwägung und die Festsetzungen auf folgende Sachverhalte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Plangeber hat für den Bereich des Lärmschutzes die Planungsleitlinien „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ und „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beachten. Demnach sind</li> </ul>	<p>Der Punkt 12.1.7 wird um die Bewertung zu den Verkehrslärmimmissionen ergänzt.</p> <p>Die Baugrenze wird an die vom Immissionsgutachter definierte Grenzwertlinie GE Tag (gem. DIN 18005) entlang der Landesstraße angepasst. Zudem werden zukünftig Betriebsleiterwohnung als nicht zulässig festgesetzt. Somit ist eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen.</p> <p>Die Baugrenze wird an die vom Immissionsgutachter definierte Grenzwertlinie GE Tag (gem. DIN 18005) entlang der Landesstraße angepasst. Zudem werden zukünftig Betriebsleiterwohnung als nicht zulässig festgesetzt. Somit ist</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Lärmbelastungen in erster Linie so weit wie möglich zu vermeiden und sämtliche planerischen Instrumentarien einzusetzen die zur Bewältigung eines prognostizierten Konfliktes beitragen. Wichtig ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Wenn ein Lärmkonflikt erst durch die Planung selbst aufgeworfen wird, muss er auch durch die Planung gelöst werden. Es ist problematisch Lärmsituationen aufgrund einer Neuplanung zu akzeptieren, die wegen des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen bereits im Planungsstadium dem Katalog der akustischen Sanierungsfälle im Gemeindegebiet zuzurechnen wären (städtebauliche Lärmfibel BW).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto mehr hat der Plangeber gemäß dem Urteil des BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um dies zu verhindern. Zu den zu prüfenden Aspekten und Maßnahmen zählen z.B. Lage des Plangebietes, Abstandsvergrößerung, Gliederung des Baugebietes, aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwand/-wall, Riegelbebauung, Grundrissgestaltung zur Bildung lärmgeschützter Freibereiche etc., kombinierte Maßnahmen etc.). Grundsätzlich sollten passive Schallschutzmaßnahmen nur in Erwägung gezogen werden, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.</li> <li>▪ Im vorliegenden Fall könnte beispielsweise geprüft werden, inwieweit es erforderlich ist Immissionsorte in dem Bereich zu errichten, in dem Werte ermittelt wurden, die als gesundheitsgefährdend eingestuft sind Da Bürogebäude i.d.R. nur im Tagzeitraum genutzt werden und auch keine Schlafräume darstellen, gilt dies im Wesentlichen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen. Deren Zulässigkeit ist gemäß unseren Ausführungen zur Kontingentierung</li> </ul>	<p>eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen.</p> <p>Die Baugrenze wird an die vom Immissionsgutachter definierte Grenzwertlinie GE Tag (gem. DIN 18005) entlang der Landesstraße angepasst. Zudem werden zukünftig Betriebsleiterwohnung als nicht zulässig festgesetzt. Somit ist eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen.</p> <p>Die Betriebsleiterwohnungen werden zukünftig ausgeschlossen. Zudem wird das Baufenster angepasst, so dass keine Überschneidung mit gesundheitsgefährdenden Bereichen entsteht.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>ohnehin zu prüfen.</p> <p><b>2. Wasserwirtschaft</b> Wir regen an, im Hinblick auf den Grundwasserschutz den Hinweis in der schriftlichen Festsetzung unter Nummer 3.7, Absatz 4 wie folgt geändert zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasser- undurchlässige Baukörper aus Beton“).</li> </ul> <p><b>3. Bodenschutz</b> Für die Belange des Bodenschutzes regen wir an, folgendes im Textteil unter Nummer 3 Hinweise zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.</li> </ul> <p>Wir regen an, im Hinblick auf die hohe Qualität der Böden sollte der Oberboden zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> bzw. einer Höhe von 2 m das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen</p>	<p>Der Hinweis wird wie nebenstehend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf das Bodenschutzkonzept wird in die Hinweise der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>

N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
			<p>Genehmigung bedarf. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ &lt; 60). Ab einer Aufbringungsfläche von mehr als 0,5 ha ist bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.</p> <p><b>4. Abfallrecht</b> Wir weisen darauf hin, dass Erdaushub, der im Rahmen dieses Vorhabens entsteht, gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort zu verwenden ist. Zudem ist dem Landratsamt Hohenlohekreis gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, sollten bei Vorhaben im Rahmen des BBP mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen.</p> <p><b>5. Naturschutz</b> In Ziffer 2.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird von einem als Naturdenkmal eingestuftem Birnbaum gesprochen. Wir bitten, den Begriff „eingestuft“ durch „ausgewiesen“ zu ersetzen. In Ziffer 2.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Bestimmungen getroffen, die im Nachgang schwer zu überprüfen sind. Was unter „Mehrzahl“ an Gehölzen, die zu erhalten sind, oder was „bei Bedarf“ gemeint ist, ist nicht definiert. Zudem enthält die Festsetzung einen Verweis auf geltendes Recht, was nicht erforderlich ist.</p> <p><b>6. Baurecht</b> Wir weisen darauf hin, dass im westlichen Planteil die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche derzeit schon überschritten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Der Begriff wird wie nebenstehend geändert.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert: <i>„Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume durch Neuanpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gem. der Obstgehölzliste entsprechend zu ersetzen.“</i></p> <p>In die Planungsrechtlichen Festsetzungen wird folgende Festsetzung aufgenommen: <i>„Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“</i></p>



N r .	Behörden	Datum	Anregung	Abwägung/ Beschluss des GR
				<p>Zudem wird die Formulierung zur Grundflächenzahl wie folgt angepasst:  <i>„Die Grundflächenzahl wird gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die gesamte summierte Fläche des festgesetzten Gewerbebiets (GE1 – GE5) nach §8 BauNVO.“</i></p>