

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“

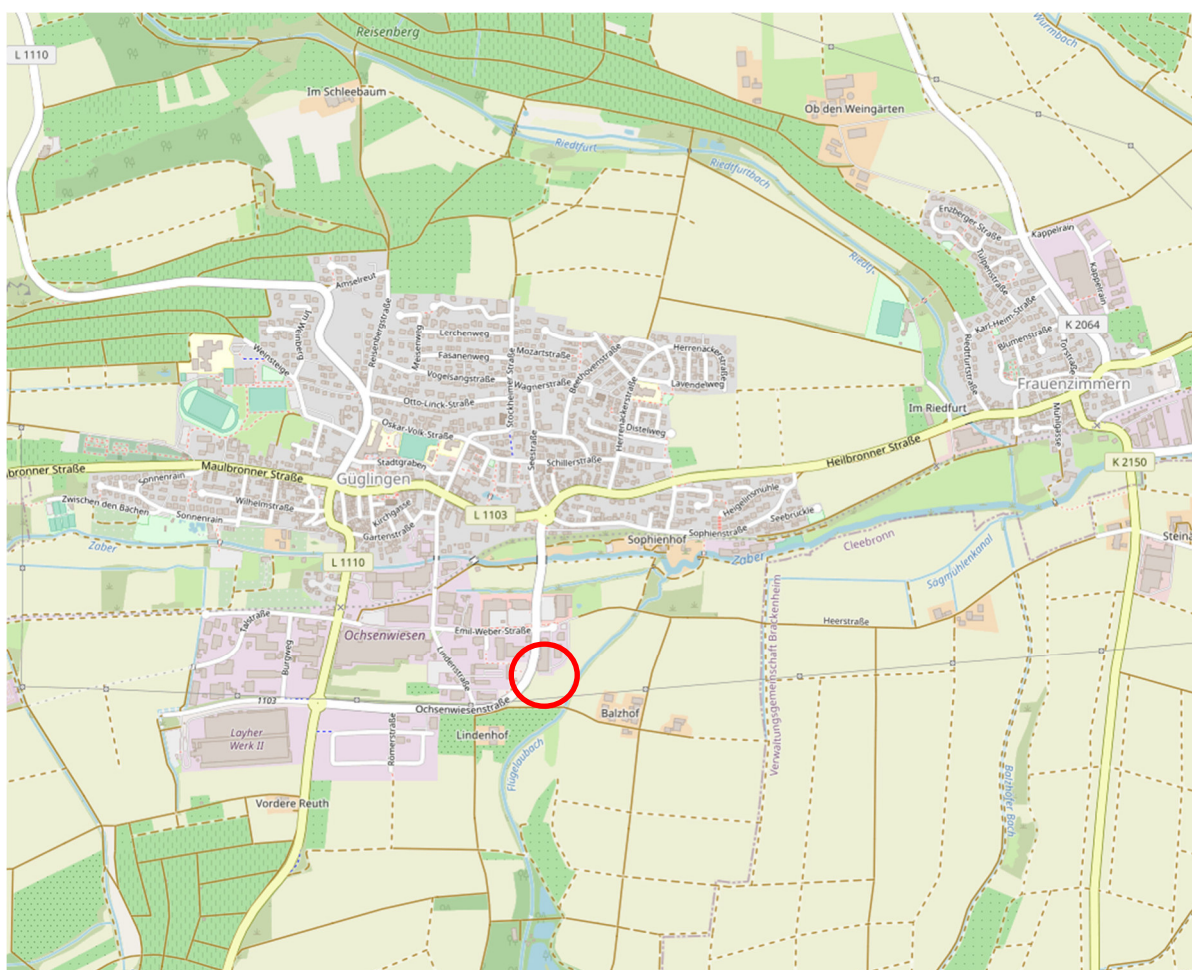
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Güglingen im Gewerbegebiet Ochsenwiesen (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Es umfasst Teile des Flurstücks 5571.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Güglingen liegt eine Bauanfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs vor. Die Erweiterung soll auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden. Die Planung umfasst neben einer Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle auch Schulungsräume und eine neue Verladestelle.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 11.07.2008 als Gewerbegebiet überplant. Die aktuell vorliegende Planung überschreitet jedoch das festgesetzte Baufenster, zudem ist in Teilbereichen eine Dreigeschossigkeit vorgesehen. Hier sollen die Schulungsräume untergebracht werden. Auch dies wäre im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Um die Planung umzusetzen, ist somit die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die Erweiterung des Betriebs am bestehenden Standort stellt für die Stadt Güglingen eine positive Entwicklung dar, da sich einerseits der Gewerbebetrieb somit vor Ort entwickeln kann, andererseits können dadurch an anderer Stelle zusätzliche Gewerbeflächen eingespart werden. Daher unterstützt die Stadt die vorliegende Planung.

3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung

Die geplante Gewerbeentwicklung wird größtenteils auf bestehenden Lagerflächen des Betriebs umgesetzt. Am Rand des Plangebiets werden in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, da die Ackernutzung geringfügig in das Gewerbegrundstück hineinragt. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs ist direkt im Anschluss an den bestehenden Betrieb geplant. Dies ist bezüglich der Betriebsabläufe der sinnvollste Standort, da somit Fahrten zwischen verschiedenen Standorten entfallen können. Durch diese Fahrten würden sowohl für den Betrieb wirtschaftliche Nachteile als auch für das bereits jetzt stark belastete Straßennetz zusätzliche Belastungen auftreten. Die Planung ist somit standortgebunden und nur an dieser Stelle sinnvoll umzusetzen. Die geringfügige Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, zumal diese bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet überplant waren.

4 Planerische Vorgaben

a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant. Südlich und südöstlich grenzt die Freihaltetrasse für die geplante Verbindungsstraße zwischen Güglingen und dem interkommunalen Industrieschwerpunkt Langwiesen südlich von Frauenzimmern an, dahinter befindet sich der regionale Grünzug, welcher durch die Planung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt zudem in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Dieser ist jedoch nicht negativ betroffen, da der Bebauungsplan das bestehende Gewerbegebiet nur unwesentlich vergrößert und angrenzend zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, welche wesentlich stärkere Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet haben wird.

b) Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

5 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits teilweise gewerblich genutzt. Die nördliche Hälfte des Plangebiets stellt sich als Lagerfläche für den antragstellenden Gewerbebetrieb dar. Diese Fläche liegt auf ca. 197 m üNN. Die südliche Hälfte liegt oberhalb einer etwa 1-2 m hohen Böschung und ist derzeit eine Rasenfläche mit einigen Sträuchern. Am südwestlichen und westlichen Rand des Plangebiets ragt zudem die benachbarte Ackerfläche minimal in das Plangebiet hinein.

6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung der Erweiterung eines Gewerbebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen und dieser gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. PKW-Stellplätze sind daher wasserdurchlässig auszuführen, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Zur Abschwächung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan die weitgehende Beibehaltung der bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung festgesetzten Eingrünung vor. Diese besteht aus einem flächigen Pflanzzwang (PZ), der mit einer Kombination aus Sträuchern und Bäumen gebietsheimischer Arten zu bepflanzen ist. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des unmittelbar durch die Bebauung verursachten Eingriffs, indem sie das Ortsbild und die Fernwirkung, das Mikroklima oder Lebensräume für Kleinlebewesen günstig beeinflussen.

8 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbebetriebs von der Emil-Weber-Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschieht über die bestehenden Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück.

Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen.

9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	28,7 Ar
-------------------------------	-----	---------

10 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.292 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da der Plan jedoch in Ausgleichsflächen eingreift, die für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2.Änderung und Erweiterung“ erst vor Kurzem angelegt wurden, wurde für diesen Eingriff dennoch eine Bilanzierung erstellt. Sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Aufgrund möglicher schalltechnischer Konflikte mit den ca. 150 m entfernt liegenden Aussiedlerhöfen wurde eine Schalltechnische Einschätzung angefertigt. Aus dieser leiten sich einige Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren ab. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.07.2023/06.02.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch

Kuon + Reinhardt GmbH
Freie Architekten
Ringstraße 17
74226 Nordheim

2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

3. Fachbeitrag Artenschutz

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

4. Schalltechnische Einschätzung

angefertigt durch

Heine + Jud
Ingenieurbüro für Umweltakustik
Forststraße 9
70174 Stuttgart

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“
 Nachtrag der Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 14.08.2023 – 15.09.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Wasserversorgung Güglingen vom 07.08.2023	Von Seiten der Stadtwerke Güglingen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
2. PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH vom 10.08.2023	<p>Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass <u>von uns verwaltete</u> Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und falls nötig Beachtung.</p>
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 10.08.2023	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Hinweis : Wir haben vom Planungsbüro Käser-Ingenieure über das Auskunftportal BIL die gleiche Anfrage BBP "Ochsenwiesen-Steinacker, 3.Änderung"erhalten.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gerne an mich telefonisch unter Tel. 0711-973-2366 wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.08.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
5. Stadtbauamt Güglingen vom 15.08.2023	Gegen den vorgelegten Planentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
6. Amprion GmbH vom 15.08.2023	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist erfolgt.</p>
7. Deutsche Bahn AG vom 16.08.2023	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.	Kenntnisnahme.
8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 22.08.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet unwesentlich erweitert und in diesem Bereich zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiet für Erholung durch das Vorhaben ausgegangen werden. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>9. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 22.08.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Das Vorhaben liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.“</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>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet unwesentlich erweitert und in diesem Bereich zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Erholung durch das Vorhaben ausgegangen werden. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

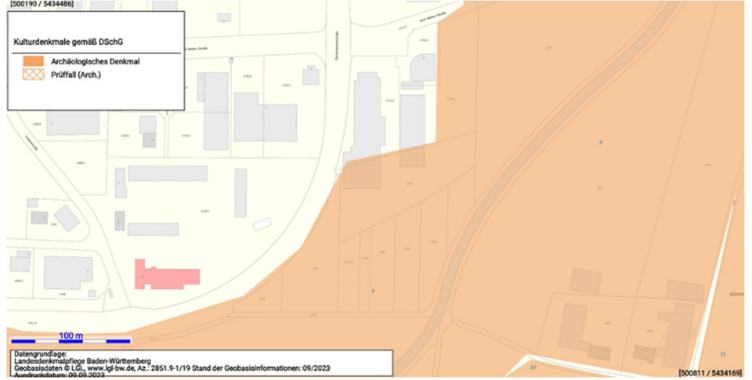
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>	<p>Eine verbandsgebietsweite Untersuchung zum Starkregen und zum Hochwasser wurde vom GVV in Auftrag gegeben und steht kurz vor der Fertigstellung. Die aktuellen Planungen der Mitgliedsgemeinden werden darin berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
10. Stadt Brackenheim vom 25.08.2023	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 7. August 2023 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ der Stadt Güglingen gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>	Kenntnisnahme.
11. IHK Heilbronn-Franken vom 29.08.2023	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 7. August 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <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 dem Ausbau 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt. Die Belange des Vorhabenträgers werden somit beachtet. Weitere Gewerbetreibende sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die Versorgung mit Glasfaser und Mobilfunk ist mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen uneingeschränkt möglich. Weitere Festsetzungen werden nicht als notwendig angesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
12. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 29.08.2023	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>13. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.08.2023</p>	<p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>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.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die unterhalb der quartären Deckschicht einbinden und zu einer Lösung von Sulfatgestein führen können.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) 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.</p> <p>Die Plangebiete liegen nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>


Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planvorhabens artesische Grundwasserverhältnisse im Zuge von Erdwärmesondenbohrungen angetroffen wurden.</p> <p>Aktuell finden in den Plangebietten keine hydrogeologischen Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 04.09.2023</p>	<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. Landeseigene Flurstücke sind hiervon nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 09.09.2023</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege in o.g. Verfahren und nehmen Stellung wie folgt.</p>	

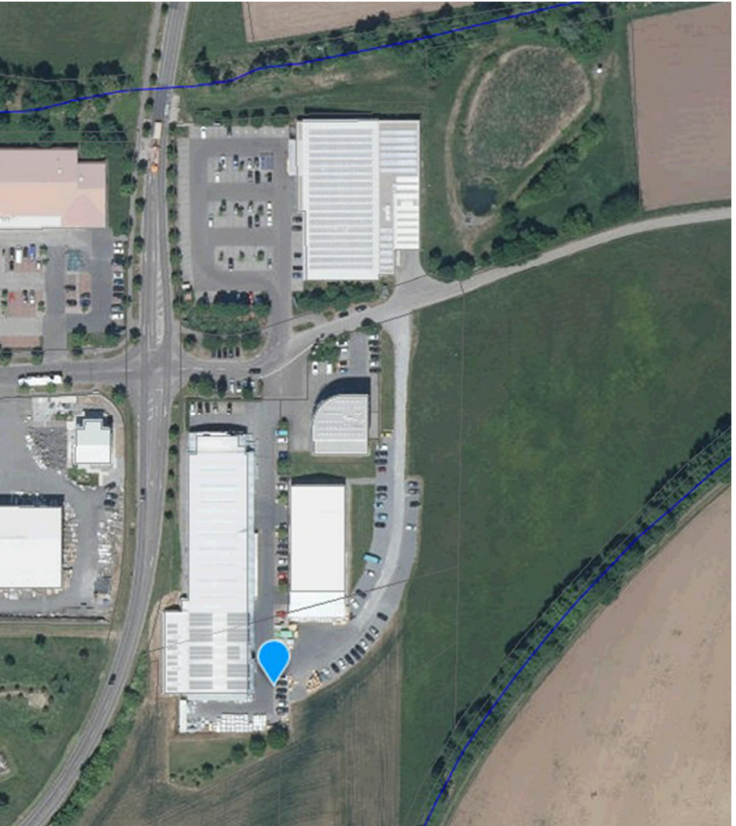
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>1.) Darstellung des Schutzbereichs</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 9: Römerzeitliche Zivilsiedlung, neolithische und frühmittelalterliche Siedlung. Westlich und südlich der Ochsenwiesenstr. wurden in den Jahren 1999-2006 und zuletzt 2016 Befunde einer ausgedehnten römerzeitlichen Zivilsiedlung, einer frühmittelalterlichen Siedlung sowie eine Bestattung des frühen Mittelalters untersucht.</p> <p>Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>  <p>The map displays a site plan with an orange-shaded area representing the archaeological monument. A legend in the top-left corner identifies the orange area as 'Archäologisches Denkmal' and a red cross symbol as 'Profifall (Arch.)'. A scale bar at the bottom left indicates 100 meters. Text at the bottom left of the map area reads: 'Kulturdenkmale gemäß DSchG', 'Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg', 'Stabsstellen 6, 1, 2, www.lgfw.de, Nr. 2851-9-1/19 Stand der Geobasisinformationen: 09/2023', and 'Ausgabedatum: 09.09.2023'. The map ID 'D00110 / 5434486' is in the top-left corner and 'D00111 / 5434169' is in the bottom-right corner.</p>	<p>Die Hinweise auf das archäologische Denkmal wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder einer privaten Grabungsfirma durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p>Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/904 45-243, andre-a.neth@rps.bwl.de).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden übernommen und der Vorhabenträger wurde informiert.</p>
<p>16. Netze BW GmbH vom 12.09.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplans, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</p> <p>Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befinden sich aktuell keine Niederspannungs- oder Mittelspannungskabel.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax: 0721 9142 1369, E-Mail: leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de anzufragen bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Falls es durch die Erweiterung des Gewerbebetriebs zu einer Leistungserhöhung kommt, so bitten wir darum, die Leistungserhöhung frühzeitig anzumelden, da im Falle eines erhöhten Leistungsbedarf für die Versorgung ggf. das Netz angepasst werden muss, was bis zur abgeschlossenen Netzanpassung zeitaufwendig sein kann.</p> <p>Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, zusätzlich zu uns auch unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest vom 13.09.2023</p>	<p>Vielen Dank für die 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:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p><u>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</u></p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 14.09.2023</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Das nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldhecken sö Güglingen“ liegt außerhalb direkt an den Geltungsbereich angrenzend. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Überplanung</u></p> <p>Der Geltungsbereich des aktuell aufgestellten Bebauungsplans liegt im bereits seit dem 11.07.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“. Durch die Überplanung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ werden Flächen, auf denen bereits ein Pflanzzwang besteht, überplant. Die Grünflächen und Bäume, welche durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten bleiben, sind als Pflanzbindung zu kennzeichnen.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Überplanung von Ausgleichsflächen bereits bestehender Bebauungspläne ein Ausgleich vom Ausgleich erforderlich. In den vorliegenden Unterlagen wurde die Überplanung der Ausgleichsflächen nicht dargestellt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ zeichnerisch darzustellen und zu bilanzieren. Als Berechnungsgrundlage ist der Planungszustand der Ausgleichsfläche als Bestand anzunehmen.</p> <p>Des Weiteren wurde festgestellt, dass die im Textteil unter Punkt 1.9 des Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ aufgeführten Pflanzzwänge teilweise nicht erbracht wurden. In den Abbildungen 1 und 2 ist die Diskrepanz zwischen Planung und tatsächlicher Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ersichtlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Grünflächen und Bäume wurden als Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Eingriff in die Ausgleichsflächen wurde ermittelt und liegt den Unterlagen bei. Die Ausgleichsmaßnahmen werden parallel zur Veröffentlichung festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadtverwaltung wird sich zeitnah darum kümmern. Dies ist jedoch nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

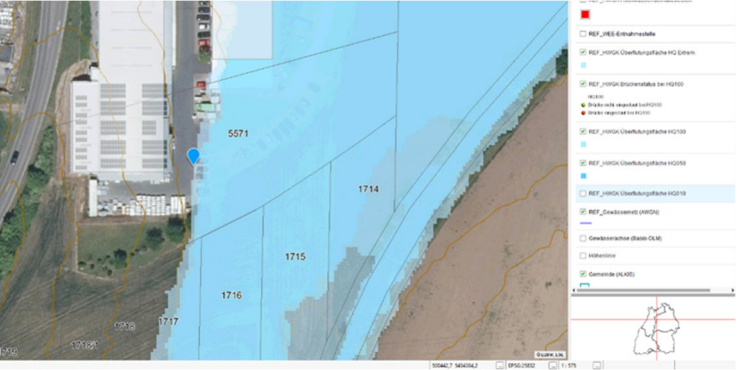
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p data-bbox="577 758 1323 810">Abbildung 1: Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p data-bbox="584 1102 1323 1182">Abbildung 2: aktuelles Orthofoto vom Geltungsbereich Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2.Änderung und Erweiterung“ (UIS-Berichtssystem 2022)</p> <p data-bbox="584 1201 1323 1369">Im weiteren Verfahren ist darzustellen welche Kompensationsmaßnahmen lt. Festsetzungen tatsächlich umgesetzt wurden. Der nicht umgesetzte Ausgleich ist entweder umgehend nachträglich zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen oder anhand einer Nachbilanzierung des Eingriffs zu bewerten und durch Abbuchung aus dem bauleitplanerischen Ökokonto auszugleichen.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Eine Brutvogelkartierung wurde durchgeführt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln an den Gebäuden wurden nicht festgestellt. An den Gehölzen gab es keine Hinweise auf Bruten von Brutvögeln. Dennoch könnten einige der festgestellten Arten in den Gehölzen im Geltungsbereich brüten. Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.</p> <p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind sowohl an den Gebäuden als auch an den noch jungen Gehölzen nicht vorhanden. Des Weiteren weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet wurde nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Habitatstrukturen sind als Lebensraum für Reptilien nicht geeignet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Vorkommen der Wechselkröte im Gebiet der Zaberauen ist bekannt und ein Vorkommen im weiteren Umfeld zum Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein Einwandern der Wechselkröte in das Plangebiet ist bei der Baufeldräumung potentiell möglich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zwingen einzuhalten.</p> <p>Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Entscheidung aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). • Brutvögel: Vorsorglich sind die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> Amphibien: Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen. Zusätzlich ist die Entstehung von temporären Kleinstgewässern im Baufeld (Bsp. Fahrspuren oder Baugruben) zu vermeiden. <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 und die Hinweise e), h), i), j) und k) werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). <p>Landwirtschaft</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, Landwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>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.</p>	<p>Der bereits vorhandene Hinweis, dass Kleinstgewässer zu verhindern sind, wurde um einen Amphibienschutzzaun ergänzt. Der Hinweis wurde in eine Festsetzung umgewandelt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Pflanzzwängen wurden ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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.</p> <p>Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwänden und über Verkehrswegen anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung. Deshalb regen wir an dies im Vorfeld der Planung bereits zu berücksichtigen.</p> <p>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 bitten wir zu prüfen, ob durch den Bau von, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf den Bau des Regenrückhaltebeckens verzichtet werden kann.</p> <p>Wir regen an die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</p> <p>Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz <u>Hochwasser</u> Der östliche Grundstücksbereich Flst-Nr.: 5571 wird durch die Hochwassergefahrenkarten als Überflutungsflächen >=HQ50 ausgewiesen.</p>	<p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Von der Planung sind keine landwirtschaftlichen Wege betroffen.</p> <p>Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg sind auf den Dachflächen sämtlicher Neubauten Photovoltaikanlagen zu installieren. Diese Regelung greift selbstverständlich auch hier. In den Hinweisen wird bereits darauf aufmerksam gemacht.</p> <p>Eine Empfehlung zur Anlage von Zisternen wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	 <p>Die Prüfung des Vorhabens zeigt, dass sich das geplante Baufenster außerhalb der festgesetzten Überflutungsfläche befindet. Eine bauliche Erweiterung in den Überflutungsbereich liegt daher nicht vor.</p> <p>Seitens des Fachbereiches Hochwasserschutz bestehen gegenüber dem Bebauungsplan "Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung" keine Einwände.</p> <p>Starkregen</p> <p>Aktuell wird für das Einzugsgebiet der Stadt Güglingen eine Starkregenerisikountersuchung durchgeführt. Ergebnisse liegen noch nicht vor.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wird zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die vorherrschenden Starkregenabflüsse daher keine Stellung genommen.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Zur zukünftigen Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes an den südöstlichen Wohnbebauungen vom Plangebiet aus, wird dringend empfohlen eine Lärmimmissionsprognose für den gesamten Betrieb erstellen zu lassen und darin empfohlene Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund möglicher schalltechnischer Konflikte mit den ca. 150 m entfernt liegenden Aussiedlerhöfen wurde eine Schalltechnische Einschätzung angefertigt. Schalltechnische Konflikte werden zwar nicht erwartet, jedoch wurden einige Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.</p>