

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Seestraße 40“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

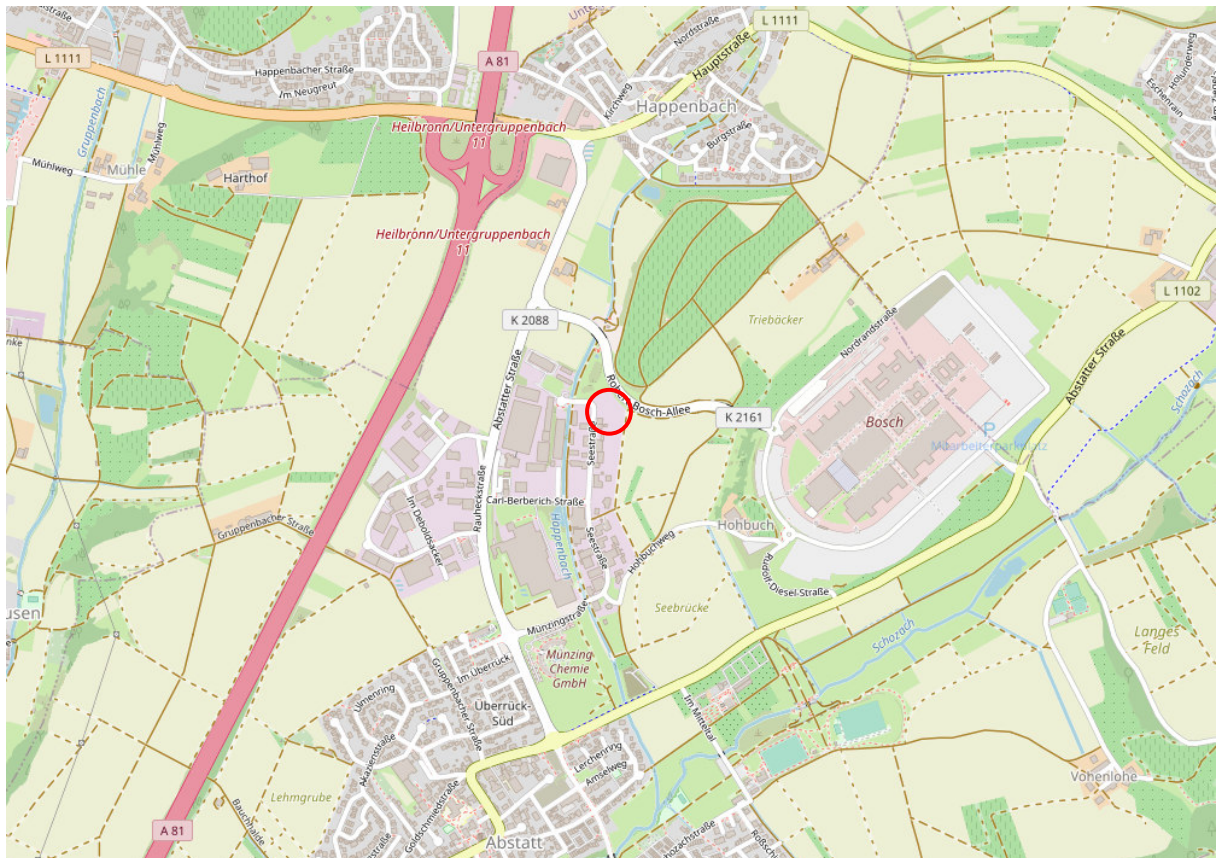
Begründung mit Nachtrag

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Abstatt. Es grenzt im Norden an Wiesen- und Streuobstwiesengrundstücke, im Osten an die Robert-Bosch-Allee und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an gewerblich genutzte Flächen und die zugehörige bestehende Bebauung und im Westen an die Seestraße. Westlich der Seestraße liegen weitere gewerblich genutzte Flächen vor. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 983/1 (teilweise), 984/1, 1077 und 1078 sowie 8256-8258 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



© 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.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen in einem bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetrieb für Brautmoden geschaffen werden.

Das vorhandene Brautmodengeschäft befindet sich auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 983/1 und beabsichtigt eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung. Durch das Vorhaben sollen auf den unbebauten Flächen des Plangebiets, ein Geschäftshaus für weitere Verkaufs- und Präsentationsräumlichkeiten sowie eine Betriebsinhaberwohnung geschaffen werden. Zudem soll der Bestand des auf Flurstück Nr. 983/1 vorhandenen Schneidereigebäudes sowie die darin enthaltenen Nutzungen im Sinne einer Schneiderei, einer Betriebsinhaberwohnung sowie eine Nutzungsänderung in Form zweier zusätzlicher 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan vorhabenbezogen zu ändern, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Schozach-Bottwartal“ als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene ist das Plangebiet weitestgehend durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, rechtskräftig seit 26.09.1980, überplant. Auch das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 8259 ist größtenteils durch selbigen Bebauungsplan überplant. Dieser weist das Plangebiet als „Bauland, Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE/E)“ und „Verkehrsflächen“ aus. Der östliche Teilbereich ist zudem mit einem Pflanzgebot überplant.

Im Nordosten ist eine Teilfläche des Plangebiets zudem durch den Bebauungsplan „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ überplant, welcher dort „Private Grünflächen“ festsetzt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Westen geneigter Hang dar, der im Osten von etwa 263 m üNN nach Westen auf etwa 246 m üNN fällt. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der Zufahrt von der Straße „Seestraße“ im Südwesten des Plangebiets.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als weitestgehend unbebaute gewerbliche Fläche dar, lediglich der südwestliche Teilbereich ist durch das bestehende Schneidereigebäude sowie einen Schuppen bebaut. Entlang des östlichen Gebietsrands liegt ein etwa 15 m breiter Gehölzstreifen vor, der stellenweise mit Einzelbäumen durchsetzt ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Bestand des auf Flurstück Nr. 983/1 vorhandenen Schneidereigebäudes und die darin enthaltenen Nutzungen und geplante Nutzungsänderung sowie den Anbau eines neuen Betriebsgebäudes samt weiterer Geschäftsräume und einer Betriebsinhaberwohnung.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind einerseits der geplante Anbau mit Präsentations-, Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerräumen sowie einer Betriebsinhaberwohnung, zwei zugehörige Doppelgaragen, ein Parkdeck, weitere Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Andererseits sind auch das Schneidereigebäude mit einer Schneiderei, einer weiteren Betriebsinhaberwohnung sowie eine Nutzungsänderung in Form zwei zusätzlicher 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte zulässig.

In dem mit der Planung verbundenen Neubau verteilen sich die Geschäftsräume auf die unteren vier Geschosse. Im Untergeschoss sind auf ca. 140 m² Abstell- und Lagerräume vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Sanitär-, Abstell- und Lagerräumen Präsentations- und Verkaufsflächen. Das 1. Obergeschoss besteht aus Büroräumen, weiteren Abstell- und Lagerräumen sowie Präsentations- und Verkaufsflächen. Im 2. Obergeschoss sind ein Abstellraum, ein Büroraum sowie Lagerflächen vorgesehen. Die geplante Betriebsinhaberwohnung ist im Dachgeschoss vorgesehen, welches als Staffelgeschoss ausgestaltet werden soll.

Für den Einzelhandelsbetrieb ergeben sich folgende, gem. VEP ermittelte, Verkaufsflächen:

Geschoss	Nutzung	Fläche in m²
EG	- Präsentation Top-Modelle - Treppe u. Luftraum z. 1.OG	409,28
1.OG	- Präsentation Anzüge und Brautkleider - Treppe u. Luftraum zum EG	377,52
Summe:		786,80

Somit ist eine Sicherung der Kleinflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung gegeben. Gemäß seinem Urteil vom 24. November 2005 führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass Einzelhandelsbetriebe (erst dann) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Das Gebäude ist weitestgehend mit einem begrünten Flachdach geplant. Die Ausnahme bildet eine Überdachung der Flächen zwischen den Wohnräumen und des geplanten Schwimmbads im Dachgeschoss, welche mit einem Zeltdach vorgesehen ist. Ein Verbindungsbau stellt das bauliche Bindeglied zwischen dem geplanten Neubau und dem südlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude dar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf 57 Stellplätzen und in 2 Doppelgaragen erfolgen. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind in Summe 44 PKW-Stellplätze auf zwei Ebenen vorgesehen, die in östlicher Richtung unmittelbar an das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss des Gebäudes anschließen. Die Stellplatzflächen, die auf der Ebene des Dachgeschosses liegen, sind zum Teil als eine Art Parkdeck geplant, welches die Stellplätze auf der Ebene des darunterliegenden zweiten Obergeschosses überdachen.

Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über eine nördlich entlang des Plangebiets führende Zufahrt. Weitere 8 Stellplätze sollen nördlich und südlich entlang des Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Entlang der Seestraße im Westen sind 5 weitere Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind 39 nicht überdachte Stellplätze geplant und 18 Stellplätze, die durch das darüberliegende Parkdeck überdacht werden.

Die Nutzungen innerhalb des bereits vorhandenen „Schneidereigebäudes“ verteilen sich auf zwei Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Schneiderei sowie Lager- und Aufenthaltsräume. Im Erdgeschoss befinden sich durch die Nutzungsänderung neben einer bestehenden Betriebsinhaberwohnung zukünftig zwei 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung des geplanten Vorhabens. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der Flächennutzung der Umgebung und ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen, mit dem die Flächen des Plangebiets aktuell überplant sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht zudem dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund des mit der geplanten Nutzung einhergehenden Kundenaufkommens und dem damit verbundenen Bedarf an einer gewissen Stellplatzzahl, erfolgt eine Freistellung von wasserdurchlässigen Stellflächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubaturen der baulichen Anlagen werden neben der Festsetzung der Baugrenzen eindeutig durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie des höchsten Gebäudepunktes (HGP) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze begrenzt. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die geplanten Höhen orientieren sich an topografischen Gegebenheiten sowie der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelgebäude und Gebäudegruppen bis zu einer Länge von 50 m. Durch die Festsetzung wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Bebauung sowie jene des geplanten Vorhabens aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebung und gewährleisten ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung.

Festgesetzt sind die Dachformen Flachdach mit teilweise verpflichtender extensiver Dachbegrünung und Zeltdach, was somit der Planung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht. Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Farbgebung der Dachflächen und Außenfassaden sind aus den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ übernommen. Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich auf die Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen. Gestaltungsvorgaben für Einfriedung werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Befahrbar- und Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang befahrbarer Verkehrsflächen 0,5 m von der Grenze abzurücken sind. Abzurücken sind Einfriedungen auch von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von Feldwegen, wo diese zur Gewährleistung der Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr (Anbaugeräte usw.) mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken sind.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelungsrate an. Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen. Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Dachflächen des geplanten Neubaus sind zu begrünen. Durch die Begrünung der Dächer wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da sie den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Gehölzstreifen aus niedrigen Bäumen und Sträuchern vorhanden, der aus Festsetzungen eines Pflanzgebots und einer Privaten Grünfläche aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ und „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ hervorgeht. Auf der im Plan durch Planzeichen für die Pflanzbindung festgesetzten Fläche ist der mit dem Gehölzstreifen verbundene und bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten und dauernd zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltung und der kleinklimatischen Verhältnisse. Sie dienen allgemein der Kompensation der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes und erfüllen weitere Funktionen im Sinne von Staubbindung und als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Durch den mit der Planung verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne der Inanspruchnahme einer im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche, sowie der Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl, wird der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt westlich über die bestehende „Seestraße“. Das Plangebiet ist an die umliegenden Baugebiete fußläufig gut angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die umlaufend vorhandene Infrastruktur. Änderungen sind nicht erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

9. Hochwassergefährdung / Starkregenrisiko

Das Plangebiet wird bei einem 100-jährlichen und einem Extremhochwasser des Happenbachs, der 60 Meter westlich verläuft, nicht überschwemmt. Es liegt somit nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Risikogebiet.

Nach dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und einem BGH Urteil sind die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Durch Festsetzungen und Maßnahmen wie Dachbegrünung, Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen, Pflanzbindungen sowie Errichtung von Zisternen und die im Vergleich zum direkten Umfeld des Plangebiets verhältnismäßig geringe überbaubare Fläche im Sinne der Grundflächenzahl von 0,4, wird eine Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser begünstigt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Abstatt auf einem nach Osten ansteigenden Gelände. Der höchste Punkt im Osten liegt in etwa auf Höhe der dort in östlicher Richtung angrenzenden Flächen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind jene Flächen die höher liegen als das Plangebiet und demnach „Quellgebiete“ für Oberflächenwasser darstellen könnten, auf einen verhältnismäßig geringen Bereich östlich des Plangebiets beschränkt. Diese Flächen sind darüber hinaus Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen und somit durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Daher wird davon ausgegangen, dass bei einem Starkregenereignis keine, bzw. nur geringe Wassermengen an Oberflächenwasser in Richtung des Plangebiets abfließen. Bei einem Starkregenereignis wird die generelle Abflussrichtung bzw. werden weitaus größere Abflussmengen an Oberflächenwasser entlang der nördlich liegenden Robert-Bosch-Allee oder der westlich angrenzenden Seestraße erwartet. Die Stellung des geplanten Gebäudes führt hinsichtlich des natürlichen Ablaufs wild abfließenden Wassers nicht zu erwartbaren Nachteilen umliegender Grundstücke. Des Weiteren sind gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans keine baulichen Maßnahmen/Anlagen vorgesehen, die ein Aufstauen von Oberflächenwasser außerhalb des Plangebiets begünstigen (Dämme/Wälle o.ä.) und somit zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks führen könnten.

Die Gemeinde Abstatt lässt derzeit Starkregengefahrenkarten erstellen. Die Phase I ist bereits abgeschlossen. In der Starkregengefahrenkarte „Gewerbegebiet“, Außergewöhnliches Abflussereignis (verschlammte), lassen sich keine großen Fließwege erkennen. Im Bebauungsplanangebot ist demnach mit keinen größeren Auswirkungen durch Starkregenereignisse zu rechnen. Mit einem abschließenden Ergebnis der Starkregengefahrenkarten ist gegen Ende 2023 zu rechnen.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 Ar
-------------------------------	-----	-------

11. Auswirkungen der Planung Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich mit der geplanten Nachverdichtung um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Zur Erschließung der im Süden des Plangebiets liegenden baulichen Anlage („Schneidereigebäude“), für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag, wurde bereits eine Baumaßnahme (Aushub einer Grube) durchgeführt. Zur Prüfung, ob mit dieser notwendigen Maßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden, wurde eine Worst-Case-Betrachtung erstellt. Diese wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und enthält darüber hinaus auch die Empfehlung und Kartierung von einer möglichen Betroffenheit der Arten abgeleiteter Kompensationsmaßnahmen. (vgl. Anlage 3 der Begründung)

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 25.06.2021/04.05.2022/12.07.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zur Pflanzbindung

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Herr Haralambos Tselepidis
Seestraße 38
74232 Abstatt

gefertigt durch:

Bernd Kappler
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Austraße 26
74336 Brackenheim

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

gefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 3: Worst-Case-Betrachtung zum Artenschutz

gefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

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 Kleinsäugetern 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
 Gemeinde: Abstatt
 Gemarkung: Abstatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Seestraße 40“

Nachtrag zur Begründung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

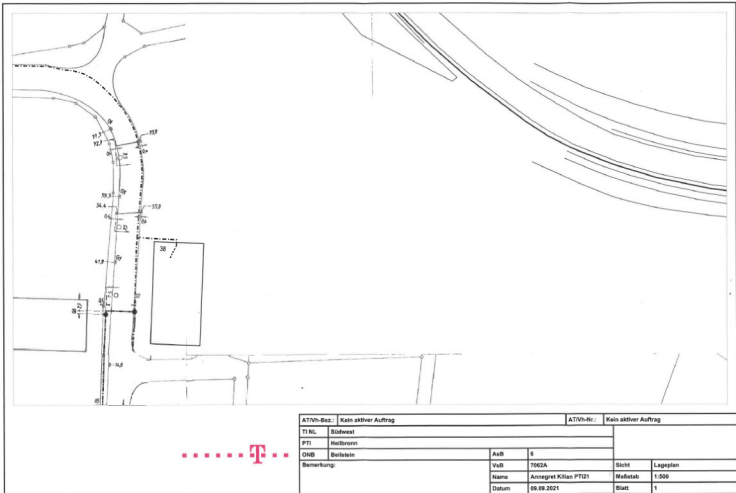
Eingegangene Anregungen anlässlich der Auslegung vom 02.08.2021 – 17.09.2021:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Stadtverwaltung Beilstein vom 02.08.2021	Vielen Dank für die Möglichkeit der Beteiligung. Die Belange der Stadt Beilstein sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Untergruppenbach vom 17.08.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan hat die Gemeinde Untergruppenbach keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Seitens der Gemeinde sind keine Aufgaben oder Punkte von der Planung betroffen. Daher wird eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht mehr benötigt.	Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 08.09.2021	vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <u>entwickelten Bebauungsplan</u> . Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11. 03. 2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Raumordnung Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs für Brautmode geschaffen werden. Das Bestandsgebäude soll in nördliche Richtung erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung sollen ein Wohn- und Geschäftshaus für weitere Verkaufs- und Präsentationsräumlichkeiten sowie eine Betriebsinhaberwohnung entstehen. Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands "Schozach-Bottwartal" als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung. Dazu im Einzelnen:	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	In den Unterlagen finden sich keinerlei Angaben zur Verkaufsfläche (VKF) des künftigen Brautmodengeschäfts. Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich voraussichtlich eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm ableiten. Es ist zwingend erforderlich, dass die Verkaufsfläche im weiteren Verfahren konkret beziffert wird. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Sortiment Bekleidung um zentrenrelevantes Sortiment. Davon ist dem Wortlaut nach auch Brautmode umfasst. Eine entsprechende Einschränkung hinsichtlich der Funktion der Bekleidung oder des Anlasses, zu denen die Bekleidung getragen wird, ist nicht ersichtlich. Weiter sind beim Vorliegen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs die regionalplanerischen und landesplanerischen Festlegungen zum Einzelhandel nach PS 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 einzuhalten, welche als Ziele der Raumordnung festgelegt sind. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels ist somit im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu ermitteln. Darzulegen ist, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung - Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot - vereinbar ist. Da eine Auswirkungsanalyse nicht vorliegt, kann eine abschließende Bewertung des Vorhabens nicht erfolgen. Bereits an dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass das Integrationsgebot nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP 2002 nicht eingehalten ist, da das Vorhaben randlich in einem Gewerbegebiet liegt. Gem. PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.	Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs wurde – in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken – die Verkaufsfläche auf ca. 785 m² reduziert. Demnach liegt die Verkaufsfläche unterhalb 800 m², wonach der Betrieb nicht als Großflächiger Einzelhandelsbetrieb gilt und als solcher zu bewerten ist. Da die Verkaufsfläche unterhalb 800 m² liegt, ist der Betrieb nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten. Demnach ist hier nicht die Bewertung nach PS 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 heranzuziehen. Da es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, und der Neubau lediglich einen Ersatzbau für das bestehende Brautmodegeschäft darstellt, wird die Erstellung einer Auswirkungsanalyse nicht als notwendig erachtet. Vgl. Ausführung oben.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Auch verstößt das Vorhaben gegen das Konzentrationsgebot. Nach PS 2.4.3.2.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind "die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) [...] in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. "Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur <u>Sicherung der Grundversorgung</u> in nicht-zentralen Gemeinden zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. Die Gemeinde Abstatt ist zum einen ein nicht zentraler Ort und zum anderen dient das Vorhaben nicht der Grundversorgung. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die darüber hinaus zu beachtenden Ziele der Raumordnung (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, ist äußerst fraglich und lässt sich auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilen. Dort wurde die Raumverträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs unter Berücksichtigung der maßgeblichen Plansätze des Regionalplans und des LEPs nicht untersucht; eine Auswirkungsanalyse liegt nicht vor. Aufgrund der genannten Zielverstöße kann der Bebauungsplan nach derzeitigem Stand nicht wie geplant fortgesetzt werden. Darüber hinaus merken wir äußerst kritisch an, dass gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (Abb. 1 ff.) erkennbar ist, dass mit dem Bauvorhaben bereits begonnen und die Baugrube ausgehoben wurde.	Vgl. Ausführung oben. Vgl. Ausführung oben. Vgl. Ausführung oben. Einer Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens steht in dieser Hinsicht nichts entgegen. Die Baumaßnahmen (Aushub einer Grube) wurden auf Flächen durchgeführt, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Sie wurden im Rahmen der Erschließung der südlich liegenden baulichen Anlage durchgeführt, für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag. Zur Prüfung, ob mit dieser notwendigen Maßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden, wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zur Erneuten Öffentlichen Auslegung eine Worst-Case-Betrachtung erstellt. Diese wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

	<u>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</u> Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel. : 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel. : 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel. 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren verfahren.	Kenntnisnahme. Bei der Beteiligung des Regierungspräsidium Stuttgart wurde ein entsprechendes Formblatt beigelegt. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
--	---	---

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.09.2021	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: 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. Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).  Der Lageplan zeigt ein Straßennetz mit einem zentralen Knotenpunkt, an dem eine Telekommunikationsanlage (PT) markiert ist. Die Anlage ist mit einem roten 'T' und der Nummer 1001A beschriftet. Um die Anlage herum sind verschiedene Grundstücke und Wege dargestellt. Ein Maßstab von 1:500 ist angegeben.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich 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. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Um zukünftige Beteiligungen sicherzustellen, bitten wir Sie, Ihre Mails direkt an unseren hierfür vorgesehenen Posteingang (T-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de) zu schicken und nicht weiter an Hr. Dittrich persönlich. Vielen Dank.	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung. Kenntnisnahme und Beachtung. Kenntnisnahme und Beachtung.
5. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 10.09.2021	vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und die derzeit in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung Einzelhandel hierbei zu folgender Einschätzung. Das Vorhaben verstößt gegen die regionalplanerische Zielfestlegungen zum Einzelhandel nach den Plansätzen 2.4.3.2 ff. Wir tragen daher erhebliche Bedenken gegen die Planung vor. Da das geplante Brautmodengeschäft nach dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan voraussichtlich eine Verkaufsfläche von deutlich über 800 m2 aufweist und es sich bei Brautmoden/ Textilien unserer Einschätzung nach um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt, ist anzunehmen, dass das Vorhaben als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment einzustufen ist und die o.g. Plansätze Anwendung finden.	Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs wurden die Unterlagen um eine Darstellung/Berechnung der geplanten Verkaufsfläche ergänzt. Im Zuge jener Überarbeitung wurde die Verkaufsfläche auf ca. 785 m² reduziert. Da die Verkaufsfläche unterhalb 800 m² liegt, ist der Betrieb nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten. Demnach ist hier nicht die Bewertung nach PS 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 heranzuziehen. Vgl. Stn Nr. 3 (Regierungspräsidium Stuttgart) Es wird auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 3 (Regierungspräsidium Stuttgart) verwiesen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Zunächst wäre demnach ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.2 festzustellen, wonach regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, sofern sie nicht für die Grundversorgung erforderlich sind, nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren zulässig sind, nicht aber in nicht zentralen Orten wie Abstatt. Da das Vorhaben in einem Gewerbegebiet liegt, wäre zudem ein Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gegeben, wonach zentrenrelevante Sortimente vorrangig in den Stadt- und Ortskernen unterzubringen sind. Darüber hinaus ist aufgrund der Größe des Vorhabens und des erwartbaren Marktgebiets in Relation zum Nahbereich als relevantem Verflechtungsbereich der Gemeinde Abstatt ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot naheliegend. Nach dem ebenfalls in Plansatz 2.4.3.2.2 geregelten Kongruenzgebot muss mit Verweis auf den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und den Einzelhandelserlass der Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens zu mehr als 70% aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich, d. h. in dem Fall aus der Gemeinde Abstatt selbst stammen. Nicht zuletzt ist zu befürchten, dass das Vorhaben erhebliche Umsatzverluste bei Wettbewerbern in zentralen und integrierten Lagen auslöst, die ggf. über der nach Einzelhandelserlass geltenden Schwelle von 10% Umsatzverlusten liegen. Beispielhaft genannt sei hier das Brautmodengeschäft in zentraler Lage am Kiliansplatz in Heilbronn. Aufgrund des Fehlens einzelhandelsbezogener Aussagen in den Planunterlagen und der zu vermutenden Verstöße gegen alle vier einzelhandelsbezogenen Zielsätze tragen wir erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben vor.	Es wird auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 3 (Regierungspräsidium Stuttgart) verwiesen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Mit Verweis auf die Darstellungen der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wonach im Planbereich bereits mit der Aushebung der Baugrube begonnen wurde, bitten wir um zeitnahe Kontaktaufnahme sowie um Darstellung der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zum aktuellen baurechtlichen Stand der Planung. Wir sehen derzeit keinen Weg, die Bebauungsplanung in der vorliegenden Form fortzuführen.	Die Baumaßnahmen (Aushub einer Grube) wurden auf Flächen durchgeführt die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Sie wurden im Rahmen der Erschließung der südlich liegenden baulichen Anlage durchgeführt, für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag. Mit der Baurechtsbehörde fand ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem die weitere Vorgehensweise abgestimmt wurde. Es wurde vereinbart, dass die vorhandene Baugrube aus Standsicherheitsgründen teilweise verfüllt wird und bis zur endgültigen Genehmigung keine weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden. Für die Verfüllung wurde ein statischer Nachweis erbracht. Unter Bezugnahme der oben angeführten Beschlussvorschläge, steht aus Sicht der Verwaltung einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, in diesem Falle einer erneuten Auslegung, nichts entgegen.
6. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 13.09.2021	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange A Allgemeine Angaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Seestraße 40" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Gemeinde Abstatt, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6921 Großbottwar) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben Az. IV 621 .41-lv vom 26.07.2021 Anhørungsfrist 17.09.2021 B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken 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.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 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. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Bergbau 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 Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweis e). Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	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.lrb-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 Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
7. Vodafone BW GmbH vom 14.09.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung. etc. Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.

8. Landratsamt Heilbronn vom 27.04.2021	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht <u>Anzahl der Wohnungen</u> Wie in der Begründung ausgeführt, soll mit der Planung unter anderem eine weitere Betriebsinhaberwohnung geschaffen werden. In dem im Jahr 2016 genehmigten Anbau mit Nutzungsänderung in der Seestraße 38 (1. Reihe) befindet sich bereits eine Wohnung. Zusätzlich wurde mit einer Nutzungsänderung im Bestandsgebäude (2. Reihe) im Jahr 2021 ebenfalls die Schaffung einer Eigentumswohnwohnung sowie die Schaffung von Räumen für Saisonkräfte beantragt. Die abschnittsweise Entwicklung an Wohnraum im Gebietstyp Gewerbegebiet ist aus unserer Sicht nicht mit einer gesetzeskonformen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Wir bitten darum, im weiteren Verfahren dazu Stellung zu nehmen bzw. die Planungen entsprechend anzupassen. <u>Verkaufsfläche</u> Es ist aus den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie groß die Verkaufsfläche des zukünftigen Brautmodengeschäftes sein wird. Nach den uns vorliegenden Unterlagen zum konkreten Bauvorhaben ist von einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm auszugehen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm als regionalbedeutsam einzustufen ist.	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebsinhaberwohnungen), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Hierfür ist neben der - vorliegend gegebenen - räumlichen Zuordnung der Wohnung zum Betrieb auch deren funktionale Zuordnung erforderlich. Diese besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Die mit der vorliegenden Planung verbundene (Betriebsinhaber-)Wohnung ist dem Inhaber des Brautmodegeschäfts zuzuordnen. Zur Finanzierung des Neubaus Seestraße 40 wird das Bestandsgebäude Seestraße 38 verkauft und mit ihr die aktuelle Betriebsinhaberwohnung. Insofern stellt die mit der Planung verbundene Errichtung einer neuen Betriebsinhaberwohnung lediglich einen Ersatz dar. Mit der Planung entsteht darüber hinaus keine weitere neue Betriebsinhaberwohnung. Die im Anbau genehmigten Nutzungen im Sinne einer Wohnung sowie die zwei mit einer Nutzungsänderung im selben Gebäude verbundenen 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte, sind anderen Personen zuzuordnen, die eine andere funktionale Zuordnung zum Betrieb haben die ein Wohnen nahe dem Betrieb erforderlich macht. Eine weitere Entwicklung von Wohnraum im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist nicht vorgesehen. Es wird auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 3 (Regierungspräsidium Stuttgart) verwiesen.
--	--	--

Wir empfehlen dringend, die benannten Themen in einem gemeinsamen Gespräch zu erörtern. Das Bebauungsplanverfahren kann in dieser Form nicht fortgesetzt werden.

Natur- und Artenschutz

Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass das Baugelände im Norden an Wiesen- und Streuobstwiesengrundstücke angrenzt, dabei lagen hier schon über viele Jahre ausgedehnte und dichte Gehölze und süd- bis westexponierte, besonnte Gebüschränder vor. Eine Teilmenge dieser Gehölzbestände deckt sich mit einer ursprünglichen Pflanzbindung aus dem Vorgängerbebauungsplan.

Im neusten Luftbild sind diese Gehölze verschwunden und vor Ort ist zu sehen, dass erhebliche Erdbewegungen durchgeführt wurden.

Die Gemeinde teilte diesbezüglich schon zeitnah zum Rodungsgeschehen mit, dass bereits im Jahr 2019 ohne Zustimmung der Gemeinde auf gemeindeeigenem Gelände der Flurstücke 8259 und 8260 Gehölzbeseitigungen stattfanden, wobei die Gemeinde auf den Erhalt der Gehölze des Flurstücks 8260 besonderen Wert legte. Die Luftbilder zeigen, dass die Eingriffe in Gehölze und Gehölzränder im Norden und Süden über diese Flurstücke hinausgehen.

Diese erhebliche Gehölzrodung und Erdbewegung im Innenbereich waren ohne Berücksichtigung des Artenschutzes 2019 bereits umgesetzt. Unabhängig von der Eingriffsregelung, die im Innenbereich nicht gilt, ist der gesetzliche Artenschutz für streng geschützte Tierarten anzuwenden. Auch wenn nur in Rücksprache mit Ortskennern und durch Auswertung von genauen Luftbildern gemutmaßt werden kann, welche Lebensraumstrukturen vorlagen. Diese Rekonstruktion ist aufwändig und ohne Artenschutzgutachten nur schwer möglich. Zudem ist, wie ein Ortstermin 2020 ergab, das Gelände durch Erdbewegungen sehr stark vorgeschädigt. Ein Überleben der ehemals hier wohnhaften Tiere ist unwahrscheinlich und ist nun in dem vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten und zu bewerten (worstcase Betrachtung).

Kenntnisnahme. Die genannten Themen wurden inzwischen in einem gemeinsamen Gespräch erörtert und eine Lösung gemeinsam erarbeitet und abgestimmt.

Im Bestand befinden sich zwischen dem Plangebiet und den genannten Wiesen- und Streuobstwiesengrundstücken im Norden, tatsächlich auch geringe Gehölzbestände auf den Flurstücken Nr. 8260 und 8259. Diese befinden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und werden demnach im Rahmen der vorliegenden Planung nicht überplant oder verändert.

Die Baumaßnahmen (Aushub einer Grube) wurden auf Flächen durchgeführt die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Sie wurden im Rahmen der Erschließung der südlich liegenden baulichen Anlage durchgeführt, für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag. Zur Prüfung, ob mit dieser notwendigen Maßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden, wurde eine Worst-Case-Betrachtung erstellt. Diese wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und enthält darüber hinaus auch die Empfehlung und Kartierung von einer möglichen Betroffenheit der Arten abgeleiteter Kompensationsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Artenschutzprüfung vorgelegt, welche jedoch lediglich das vorgefundene, ausgeräumte Gelände behandelt. Ein Vorkommen von Reptilien kann jedoch nicht schon im Vorfeld im Zuge einer Habitatpotentialstudie ausgeschlossen werden. Daher ist entsprechend nachzukartieren, denn entlang der Bosch-Zubringerstraße sind beispielsweise Zauneidechsenvorkommen bekannt.

Zudem ist eine worst-case-Artenschutzbetrachtung nachzureichen. Aufgrund der Größe der betroffenen Gehölze (Luftbild) sind voraussichtlich Höhlenbäume zu erwarten und Arten der südexponierten Gehölzsäume. Außerdem ist auch eine Aussage zu den erheblichen Gehölzrodungen und Beseitigungen von Pflanzbindungen im Zusammenhang mit der Betroffenheit von Umweltbelangen des Bebauungsplans zu treffen.

Wir regen an, aus Gründen des Landschaftsbilds eine Festsetzung einer naturnahen Gehölzstruktur als nördlichen Abschluss des Bebauungsgebiets festzusetzen, da auch der Vorgänger-Bebauungsplan eine solche Einbindung in die Natur vorsah.

Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird begrüßt. Auf Grund von benachbarten naturnahen Flächen ist von einer Werbebeleuchtung ebenfalls abzusehen oder diese auf eine konkrete Uhrzeit zu beschränken.

Das Untersuchungsgebiet der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans sowie einen umgebenden Wirkraum, der unter anderem auch einen Teil der Robert-Bosch-Allee abdeckt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren bzw. vertieften Untersuchungen der Fauna im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für betrachtungsrelevante Artengruppe erforderlich sind. Im Rahmen der nachträglich erstellten worst-case-Betrachtung wurde das Plangebiet auch auf ein potentielles Vorkommen von Zauneidechsen vor dem Aushub der Baugrube geprüft und entsprechende Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Die bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne („Happenbacher Tal“, „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“) setzen lediglich für das Flurstück Nr. 8260 sowie den nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 8259 eine Pflanzbindung bzw. eine private Grünfläche Obstwiese fest. Dort wo diese Festsetzungen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überlagern, wurde eine Pflanzbindung festgesetzt (vgl. Zeichnerischer Teil und Textteil). Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kenntnisnahme. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereichs wird die Regelung zur Außenbeleuchtung unter Ziffer 1.7 f) als ausreichend erachtet.

Garagen, Stellplätze und Gebäude bis 40 qm, die außerhalb des Baufensters zulässig sind, sollten möglichst genau verortet werden und die Restflächen als Blumenwiese oder heimische Gehölze angelegt werden. Stellplätze sollten möglichst mit Baumpflanzungen von Hochstämmen verknüpft werden.

Das an das Bebauungsgebiet angrenzende Flurstück 8259 im Eigentum der Gemeinde bietet sich für Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen an, welche sich aus dem Worst-Case-Gutachten ergeben können.

Auf Grund der Steilheit des Geländes halten wir eine Festsetzung für erforderlich, dass bei der Erstellung von Böschungen, Stützmauern und Rabatten sowie bei Entwässerungen Tierfallen jeglicher Art zu vermeiden sind - Tiere müssen sich jederzeit selbständig befreien können.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als "Blumenwiese" anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm Umfang in 1m Höhe für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); die Verzweigungsstellen des Kronenansatzes der Obstbäume müssen mindestens bei 1,8 Metern liegen. Zu verwenden sind Obst-Hochstämmen, die mind. 3 x verschult sind, mit einem Kronenansatz von mind. 180 cm Höhe (Skizze A), aus einem Sämling gezogen (erhältlich in Markenbaumschulen). Obstbäume sind von fachkundigen Personen zu pflegen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte.

Das Grünland unterhalb der Baumpflanzungen ist durch Saatgutmischungen gebietsheimischer Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten (VWW) – Regiosaaten SD11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) anzulegen, als Typ Salbei-Glatthaferwiese. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten, eine Düngung ist nicht zulässig. Die Pflege erfolgt im Jahr der Ansaat nach Vorgabe des Saatgutherstellers. Danach sind jährlich zwei Schnitte (2 x Mahd mit abräumen) ab dem 15. Juni notwendig.

Die Steuerung der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bspw. in Form der Verortung von zulässigen Nebenanlagen oder der Bepflanzung orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist.

Kenntnisnahme.

Gemäß der nachträglich erstellten worst-case-Betrachtung wird empfohlen, die erarbeiteten Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets durchzuführen. Eine Kartierung der empfohlenen Kompensationsmaßnahmen wurde ebenfalls in Abstimmung mit der UNB erstellt und wird als Bestandteil der Worst-Case-Betrachtung und somit als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Die Steuerung der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bspw. in Form der Erstellung von Böschungen, Stützmauern und Rabatten orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist. Hinweis g) wurde um eine entsprechende Formulierung ergänzt.

Neben der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzung einer Pflanzbindung sind keine weiteren Festsetzungen zu Bepflanzungen o.ä. Inhalt des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Durchführung von Anpflanzungen sowie der Anlage von Grünland werden dennoch an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird bei einem 100-jährlichen und einem Extremhochwasser des Happenbachs, der 60 Meter westlich verläuft, nicht überschwemmt. Es liegt somit nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Risikogebiet.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass nach dem Leitfaden zum "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg" nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18. 02. 1999 - III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Westen geneigter Hang dar, der im Osten von etwa 263 m ÜNN nach Westen auf etwa 246 m ÜNN (daher 17 Meter) fällt. Auch vor dem Hintergrund des Starkregenereignisses in Nordrhein- Westfalen und Rheinland -Pfalz wird der Gemeinde Abstatt dringend empfohlen, die Auswirkungen des Plangebiets bei Starkregen näher zu betrachten.

Kenntnisnahme.

Durch Festsetzungen und Maßnahmen wie Dachbegrünung, Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen, Pflanzbindungen sowie Errichtung von Zisternen und die im Vergleich zum direkten Umfeld des Plangebiets verhältnismäßig geringe überbaubare Fläche im Sinne der Grundflächenzahl von 0,4, wird eine Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser begünstigt. Durch die Aufnahme entsprechender Vorgaben in der Baugenehmigung wird eine geordnete Entwässerung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Abstatt auf einem nach Osten ansteigenden Gelände. Der höchste Punkt im Osten liegt in etwa auf Höhe der dort in östlicher Richtung angrenzenden Flächen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind jene Flächen die höher liegen als das Plangebiet und demnach „Quellgebiete“ für Oberflächenwasser darstellen könnten, auf einen verhältnismäßig geringen Bereich östlich des Plangebiets beschränkt. Diese Flächen sind darüber hinaus Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen und somit durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Daher wird davon ausgegangen, dass bei einem Starkregenereignis keine, bzw. nur geringe Wassermengen an Oberflächenwasser in Richtung des Plangebiets abfließen. Bei einem Starkregenereignis wird die generelle Abflussrichtung bzw. werden weitaus größere Abflussmengen an Oberflächenwasser entlang der nördlich liegenden Robert-Bosch-Allee oder der westlich angrenzenden Seestraße erwartet.

Die Stellung des geplanten Gebäudes führt hinsichtlich des natürlichen Ablaufs wild abfließenden Wassers nicht zu erwartbaren Nachteilen umliegender Grundstücke.

Des Weiteren sind gemäß des der Gemeinde vorliegenden Baugesuchs keine baulichen Maßnahmen/Anlagen vorgesehen, die ein Aufstauen von Oberflächenwasser außerhalb des Plangebiets begünstigen (Dämme/Wälle o.ä.) und somit zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks führen könnten.

Die ersten Ergebnisse zum Starkregenrisikomanagement wurden bereits vorgelegt und befinden sich gerade in der Plausibilisierungsphase. Im Bebauungsplangebiet ist mit keinen größeren Auswirkungen durch Starkregenereignisse zu rechnen. Mit einem abschließenden Ergebnis ist gegen Ende 2023 zu rechnen.

	Straßen und Verkehr Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Abstatt und grenzt an die K 2161 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Es gelten daher die Anbaubeschränkungen gem. § 22 Abs. 1 StrG BW. Demnach müssen alle Hochbauten einen Anbauabstand von mind. 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten. Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße. Da der Vorhabenplan keine Maße enthält können wir keine genaue Beurteilung abgeben. Der Zu- und Ausfahrtsbereich, sowie die gesamte Zufahrtsstraße zu den hinteren Stellplätzen sollte so breit sein, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Alle Stellplätze sind mit 2,50m Breite x 5,0m Länge zu dimensionieren. Die Sichtfelder sind von Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten. Anlage: Luftbilder	Sämtliche geplante Hochbauten befinden sich außerhalb des Anbauabstand von mind. 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße, wonach das geplante Vorhaben nicht von den Anbaubeschränkungen gem. § 22 Abs. 1 StrG BW betroffen ist. Kenntnisnahme. Der Zu- und Ausfahrtsbereich ermöglicht einen Begegnungsverkehr zweier Pkw. Durch die nördlich entlang des geplanten Gebäudes vorgesehenen Längsparkstände ist in diesem Bereich eine für einen Begegnungsverkehr zweier Pkw notwendige Breite nicht möglich. Die Zufahrtsstraße zu den hinteren Stellplätzen ist daher so konzipiert, dass westlich und östlich der Längsparkstände die Zufahrt aufgeweitet ist, sodass eine gegenseitige Rücksichtnahme und der Passiervorgang an- und abfahrender Pkw zumindest stellenweise gewährleistet ist. Alle Stellplätze sind mit einer Bemaßung von mind. 2,50m Breite und 5,0m Länge dimensioniert. Gemäß der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.2 ist von Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten, um somit die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten und Einschränkungen der vorhandenen Sichtfelder zu vermeiden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist, sind im Bereich der Zufahrt auf das Privatgelände keine Einfriedungen vorgesehen, welche die Sichtfelder beeinträchtigen könnten. Die Freihaltung der Sichtfelder von Bepflanzungen wird auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.
--	--	---

9. BUND Vom 05.10.2021	wir danken für die Möglichkeit zur Beteiligung am oben genannten Verfahren, zu dem wir nachfolgend Stellung nehmen. Nutzungsart In der Begründung ist in Bezug auf das Vorhaben und den Umfang von einem Wohn- und Geschäftshaus für weitere Verkaufs- und Präsentationsräumlichkeiten sowie eine Betriebsinhaberwohnung zu lesen. Wie lässt sich damit ein Parkplatzaufkommen von 58 Plätzen zzgl. 2 Doppelgaragen begründen? Auf Flurstück 983/1 gibt es bereits diverse Stellplätze. So liegt die spätere Stellplatzzahl dann bei über 70. • Dies ist ein unserer Ansicht nach unangemessener Flächenverbrauch für diese Art der Nutzung. • Diese Planung spricht für weitere Nutzungsarten z. B. als Eventlocation. Dies hätte Auswirkungen auf den angrenzenden Außenbereich. Diese Nutzung ist auszuschließen oder der B-Plan entsprechend abzuändern. Wir bitten um Erläuterung und Information.	Kenntnisnahme. Gem. § 37 (1) LBO sind bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Die Stellplatzzahl ergibt sich demnach bereits anhand der für die Nutzungsart und Größe des mit dem vorliegenden Bebauungsplans geplanten Gebäudes, in diesem Fall durch die Kombination aus Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsräumen. Von den genannten 58 Stellplätzen sind gem. Vorhaben- und Erschließungsplan mindestens 3 Stellplätze für Mitarbeiter des Geschäfts vorgesehen. Die 2 Garagen sind der Wohnnutzung bzw. der Betriebsinhaberwohnung zuzuordnen und werden demnach lediglich privat genutzt. Die Stellplätze auf Flurstück Nr. 983/1 sind der Nutzung auf selbigem Flurstück zuzuordnen und sind daher nicht bei der Stellplatzberechnung für die neu geplante Nutzung einzubeziehen. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung orientiert sich demnach an dem Vorhaben- und erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist. Die somit zulässigen Nutzungen sind gegenüber den umliegenden gewerblichen Nutzungen als verträglich einzustufen. Gemäß des bereits für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ ist dort sowie für weitere Flächen nördlich des Plangebiets bereits ein Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dort wären bereits in einem Gewerbegebiet als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe einzustufende Nutzungen und somit auch Eventlocations zulässig.
-----------------------------------	---	--

Natur- und Artenschutz/Umweltbelange

Biotopschutz: Rodungen ohne Genehmigung?

Die in Google Earth eingestellte Luftaufnahme vom April 2018 (Abb.1) zeigt, dass sich auf den nun überplanten Flächen im Norden und Osten der damals bestehenden Gebäude ein **zusammenhängendes Feldgehölz von mehr als 5.500 qm erstreckte**.

Dies unterlag gemäß BNatSchG § 33 Abs. 1 Nr. 6/Anlage 2 dem Biotopschutz.



Das Luftbild von März 2017 (Abb 2) zur Zeit der Obstblüte (Quelle: Google Earth)



Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets, welche auf den Luftbildern durch verschiedene Gehölze o.a. bewachsen sind, handelt es sich im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne um überplante Flächen und im Falle des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ weitestgehend um als „überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzte Flächen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zur Erneuten Öffentlichen Auslegung wurde eine Worst-Case-Betrachtung erstellt, die auch mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt wurde. Diese dient der Ermittlung, ob bei den bereits durchgeführten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden und als Grundlage für die Benennung und Kartierung von Kompensationsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Das Luftbild von April 2019 zeigt, dass hier bereits umfangreiche Rodungen stattfanden, zudem wurde bereits der östliche Hang abgegraben und eingeebnet

(Abb. 3), (Quelle: Google Earth)



Bereits im April 2020 war das gesamte Baufeld gerodet und eine weitere Grube bereits ausgehoben.

(Quelle: Google Earth)



Diese Baumaßnahmen wurden auf durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ überplanten Flächen durchgeführt, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Sie wurden im Rahmen der Erschließung der südlich liegenden baulichen Anlage durchgeführt, für deren Realisierung eine Baugenehmigung vorlag. Es wird auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 5 (Regionalverband Heilbronn-Franken) verwiesen.

Obwohl laut Begründung das Plangebiet nur die Flurstücke 983/1 (teilweise), 984/1, 1077 und 1078 sowie 8256-8258 umfasst, wurde **auch das unbeplante Flurstück 8259 gerodet und es erfolgten dort Abgrabungen** (Quelle: Karten- und Datendienst der LUBw).



In **der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (AR)** werden Angaben gemacht, dass zum Zeitpunkt der Begehung am 17. Mai 2021 a) die Baugrube „bereits seit mehreren Wochen ausgehoben“ worden sei (S.4) und sich nördlich der Baugrube „eine seit kurzem bestehende Ruderalfläche“ befindet (S.3). **Beides ist nachweislich falsch: Die Frei- und Grünflächen existieren mindestens seit April 2020.**

Vgl. Ausführung oben.

Kenntnisnahme. Vgl. Ausführung oben.

Missachtung bestehender Pflanzgebote

Sowohl aus dem Plan „Zufahrt zum Sondergebiet Hohebuch“ von 2002 also auch aus dem Plan „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ von 1980 geht hervor, dass auf der überplanten Fläche Pflanzgebote bestanden. Diese sind nicht beachtet worden. Stattdessen wurde der festgesetzte Baumbestand am nördlichen Rand gerodet.

Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Verstöße gegen § 44 BnatSchG/Worst Case

Durch die zeitliche Datierung der älteren Pläne (1980, 2002) und die dort verzeichneten Pflanzzwänge wird der Eindruck der Luftbilddaufnahmen (s. S.2, Google Earth) verifiziert, dass es sich hier um mittlerweile rd. 40 Jahre alten Baumbestand handelt. Anhand der Luftbilder ist erkennbar, dass auch Obstgehölze betroffen sind. Wir gehen also von Gehölzen mit Stammumfängen von mindestens 90 cm aus. Obstbäume dieses Alters sind als Habitatbäume für diverse streng geschützte Arten geeignet.

Es ist davon auszugehen, dass ohne artenschutzrechtliche Prüfung streng geschützte Arten durch die sukzessiven Eingriffe nach Salami-Taktik betroffen wurden und es sowohl zu Verstößen gemäß § 44 NatSchG als auch zu für die Population relevanten Störungen kam.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffen waren:

- Fledermäuse,
- höhlen- und gehölzbrütende Vogelarten,
- holzbewohnende Käfer,
- Wildbienen (zahlreiche Offenbodenstellen im Laufe der untersch. Eingriffsetappen),
- Zauneidechsen.

Die bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne („Happenbacher Tal“, „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“) setzen lediglich für das Flurstück Nr. 8260 sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 8259 eine Pflanzbindung bzw. eine private Grünfläche Obstwiese fest. Dort wo diese Festsetzungen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überlagern, wurde eine Pflanzbindung festgesetzt (vgl. Zeichnerischer Teil und Textteil). Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder auszugleichende Eingriffe wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zur Erneuten Öffentlichen Auslegung in einer Worst-Case-Betrachtung ermittelt, die auch mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt wurde. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Vgl. Formulierung oben.

Dies führt uns zu folgenden Fragen:

- Wurde im Vorfeld der Rodungen eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt? Wenn „Nein“, lag eine Ausnahmegenehmigung seitens der UNB vor? Welche CEF-Maßnahmen bzw. sonstige Maßnahmen wurden festgesetzt und wie durchgeführt?

- Auf welcher rechtlichen Grundlage erfolgte der Bau des östlichen Gebäudes auf Flurstück 983/1?

- Auf welcher rechtlichen Grundlage erfolgten die Eingriffe auf das unbeplante Flurstück 8259 ?

- **Bodenschutz**

Wie wurde der bei der bereits vollzogenen Errichtung des Neubaus und beim Aushub der Gruben angefallene **Mutterboden** behandelt? Wo wurde er gelagert, wie wurde sichergestellt, dass er in nutzbarem Zustand verblieb und was ist mit ihm geschehen? Wie verweisen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG) und die Regelungen der BbodSchV.

Wir bitten um Information.

Wir bitten um Zusendung der entsprechenden Unterlagen (Artenschutzrechtliche Begehung, Genehmigung der UNB) und beziehen uns dabei zunächst auf das Umweltinformationsgesetz (UIG).

Zum Zeitpunkt einer Begehung zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz des vorliegenden Vorhabens am 17.05.2021 war die genannte Baugrube auf den im Eigentum des Vorhabensträger befindlichen Flächen bereits ausgehoben. Über eine Ausnahmegenehmigung seitens der UNB oder die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nichts bekannt. Zur Ermittlung, ob durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden und für die Benennung von Kompensationsmaßnahmen, wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zur Erneuten Öffentlichen Auslegung Worst-Case-Betrachtung erstellt, die auch mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt wurde. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Die Genehmigung und der Bau des Gebäudes erfolgte auf Grundlage eines Bauantrags aus dem Jahre 2019. Es wird darüber hinaus auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 5 (Regionalverband Heilbronn-Franken) verwiesen.

Das Flurstück Nr. 8259 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Happenbacher Tal“, „1.Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“ und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Eingriffe erfolgten auf Grundlage der Baugenehmigung für die bauliche Anlage auf Flurstück Nr. 983/1. Es wird darüber hinaus auf die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 5 (Regionalverband Heilbronn-Franken) verwiesen.

Die Errichtung dieses Neubaus erfolgte auf Basis einer Baugenehmigung, der Umgang mit dem Aushub ist über die entsprechende Genehmigung abgedeckt.

Die Unterlagen zur Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sowie zur Worst-Case-Betrachtung zum Artenschutz, die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden, werden als Anlage der Begründung dem Entwurf zur Erneuten Öffentlichen Auslegung beigelegt.

Zur artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Der Wirkraum muss größer gefasst werden, da bereits in das unbeplante Flurstück 8259 durch die Rodungen der letzten Jahre und durch die jüngsten Bauarbeiten für das Vorhaben stark eingegriffen wurde. Er ist auf den südlichen Bereich der Streuobstwiese auf Flurstück 8261 und den Hohlweg auf Flurstück 8260 auszuweiten.

Aufgrund des langen Zeitraums seit den Rodungen weist im Wirkraum insbesondere Flurstück 8259 mittlerweile die Habitateignung für folgende Arten auf:

- Zauneidechse (streng geschützt)
- Wildbienen
- Tagfalter, Heuschrecken

Zumindest die artenspezifisch, fachlich korrekte Untersuchung der Eidechsen muss im Wirkraum nachgeholt werden.

Auf S. 8 wird behauptet, dass für höhlenbrütende Arten keine potentiellen Höhlen zur Verfügung stünden. Dies ist nicht korrekt. Sowohl auf Flurstück 8261 gibt es mehrere Höhlenbäume als auch insbesondere im östlichen Gehölzstreifen im überplanten und Wirk-Bereich (983/1, 8256-8258). Siehe Abb. S. 4. Hier muss eine fachgerechte, vertiefende Untersuchung nachgeholt werden, die aufgrund der vorhandenen, potenziellen Quartiere auch Fledermäuse und holzbewohnende Käfer umfassen sollte.

Anhang: Bilder von der Streuobstwiese auf Flurstück 8261: Höhlenbäume, Altholzstapel, artenreiche Mähwiese (Quartiere, Nahrungshabitat Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen etc.); Höhlen und Abplatzungen im Alt- und Totholzbestand des östlichen Feldgehölzes

Das Untersuchungsgebiet der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans sowie einen umgebenden Wirkraum, der unter anderem auch die Flurstücke 8259 und 8260 gänzlich abdeckt. Auch der im Rahmen der nachträglich erstellten worst-case-Betrachtung zu Grunde gelegte Untersuchungs- und Wirkraum wird als ausreichend erachtet.

Das Flurstück 8259 befindet sich außerhalb des Plangebiets. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden das Untersuchungsgebiet sowie der umliegende Wirkraum – welcher auch das Flurstück 8259 umfasst – und die damit betroffenen vorhandenen Strukturen auf Vorkommen u.a. europarechtlich und streng geschützter Artengruppen hin kontrolliert und hinsichtlich ihrer Habitateignung für diese bewertet.

Das Untersuchungsgebiet der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans sowie den umgebenden Wirkraum, der sogar unter anderem auch einen Teil der nördlich liegenden Robert-Bosch-Allee abdeckt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren bzw. vertieften Untersuchungen der Fauna im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für betrachtungsrelevante Artengruppe erforderlich sind. Im Rahmen der nachträglich erstellten worst-case-Betrachtung wurde das Plangebiet auch auf ein potentielles Vorkommen von europarechtlich und national streng geschützten Arten sowie Zielarten gem. Zielartenkonzept vor dem Aushub der Baugrube geprüft und entsprechende Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Anmerkung zur Begründung

Zu 6. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

- **Östlicher „Gehölzstreifen“**

Auch der in der Begründung als Gehölzstreifen aus niedrigen Bäumen und Sträuchern beschriebene „Gehölzstreifen“ im Osten ist mit den verbliebenen ca. 800 qm ein faktisches, biotopgeschütztes Feldgehölz (BNatSchG § 33 Abs. 1 Nr. 6/Anlage 2) mit einem für den Naturhaushalt wertvollen Bestand aus großen, hohen Altbäumen wie Weiden, Kirschen, Walnussbäumen (mit hohem Alt- und Totholzbestand), diversen Nadelbäumen und typischem Sträuchern wie Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Ahorn-Arten (*Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Sal-Weide (*Salix caprea*).

- Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung des Pflanzzwangs nicht zu einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand führt. De facto wurde der Ausgangszustand zuvor massiv geschädigt und die Eingriffe führten zu einer Verschlechterung sowohl im Kleinklima, im Naturhaushalt als auch in der Wasserrückhaltung etc. Hier kann nicht von Kompensation gesprochen werden.

- Wir sehen auch nicht, dass der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird, wenn in den planrechtlichen Festsetzungen unter 1.2 und 1.6. nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Denn dies sind neben den 45 Plätzen nochmals 13 Plätze, die ebenso wie die Zufahrt zu diesen 45 Parkplätzen aufsummiert werden müssen. De facto wird alle nutzbare Fläche überbaut.

Kenntnisnahme. Mit der Festsetzung der Pflanzbindung (vgl. Zeichnerischer Teil und Textteil) wird der bestehende Bewuchs auf Dauer erhalten, unterhalten und ist bei Abgang zu ersetzen. Gemäß dem frei verfügbaren Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg handelt es sich bei diesen Flächen nicht um ein kartiertes gesetzlich geschütztes Biotop.

Kenntnisnahme. In den Unterlagen zum Entwurf wurde keine Aussage getätigt, dass die festzusetzenden grünordnerischen bzw. stadtoökologisch wirksamen Maßnahmen zu einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand führen würden. Demgegenüber wird ausgesagt, dass verschiedene Maßnahmen festgesetzt wurden, um im Rahmen der Inanspruchnahme/Nutzung bereits durch einen Bebauungsplan festgesetzter Gewerbeflächen, stadtoökologische Wirkungen einer derartigen Planung zu berücksichtigen und diesen entgegenzuwirken.

Die Befestigung von Stellplätzen – ausgenommen der Stellplätze auf dem Parkdeck – darf gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 1.7 a) nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig. Die hohe Nutzungsdichte, die über den Bebauungsplan gewährt wird, führt zu einer Vermeidung einer Inanspruchnahme von Fläche andernorts und damit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Ökologische Baubegleitung

Angesichts der bereits erfolgten Störungen und Eingriffe in den Naturhaushalt ist zum Schutz des verbliebenen Biotops im Osten und der Streuobstbestände im Norden eine ökologische Baubegleitung dringend angeraten, um weitere Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen.

Planrechtliche Festsetzungen

Zu 1.5 u. 1.6

Der Grad der Flächenversiegelung ist bereits hoch, die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor offiziellem Baubeginn gravierend – weitere Versiegelungen durch Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude, Stellplätze für Zweiräder sowie nicht überdachte Stellplätze sollten nicht zugelassen werden. Auch nicht überdachte Stellplätze sind Eingriffe in die Natur.

Unter 1.6 d) ist die Angabe von m³ nicht zielführend, wenn es um Flächenversiegelung geht.

Zu 1.7

zu a) Bitte ergänzen: Bei der Befestigung von Stellplätzen muss ein Fugenanteil von mind. 30 % umgesetzt werden.

zu f) Bitte ergänzen:

Aufgrund der Nähe zu alten Streuobstbeständen und den angrenzenden Außenbereich sind zum Schutz von Fledermausarten auch Bewegungsmelder bei der Außenbeleuchtung auszuschließen, da sie durch die Tiere bei Jagd- und Transferflügen ausgelöst werden können.

Gemäß dem frei verfügbaren Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Biotope kartiert.

Das vorliegende Bauvorhaben ist insgesamt nicht so umfangreich, dass eine ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich scheint. Die Auswirkungen der Planung wurden ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Das Vorhaben erfolgt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. In diesem ist ein Großteil des in vorliegendem Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzten Bereichs bereits ebenfalls als überbaubare Fläche oder als Verkehrsfläche festgesetzt. Die hohe Nutzungsdichte, die über den hiesigen Bebauungsplan gewährt wird, führt zu einer Vermeidung einer Inanspruchnahme von Fläche andernorts und damit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung darf die Befestigung von Stellplätzen – ausgenommen der Stellplätze auf dem Parkdeck – gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 1.7 a) nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

Die Festsetzung einer zulässigen Größe von maximal 40 m³ für Sonstige Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beruht auf den Formulierungen gem. Landesbauordnung für zulässige Verfahrensfreie Vorhaben i.S.v. Gebäuden im Innenbereich (vgl. LBO Verfahrensfreie Vorhaben Nr.1.a)

Dies ist nicht zweckmäßig. Eine bequeme und verkehrssichere Begehrbarkeit (Rollatoren, Rollstühle, Kinderwagen) muss gewährleistet sein.

Die Festsetzung 1.7 f) wurde entsprechend ergänzt.

Zu g) Hier bitte eine eingehendere Erläuterung, um für das Thema zu sensibilisieren:

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind für Fenster- und Glasflächen wie auch gläserne Balkonkonstruktionen, Windfänge, Treppenhäuser und insbesondere Eckfenster Vogelschutzglas der Kategorie A oder wirksame Markierungen gegen Kollisionen (z. B. Pilkington-avisafe) zu verwenden. (Empfehlungen zu Materialien und Maßnahmen in der Broschüre „Vogel – Glas – Licht“, Link unter: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_vogel_glas_licht_de.pdf)

Bitte ergänzen:

- Zur Einfügung in die Landschaft, zur Wiederherstellung des bereits existierenden Pflanzzwangs und zum Schutze des Naturhaushalts im Außenbereich ist das Gelände insbesondere am nördlichen Rand mit gebietsheimischen, insektenfördernden Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).
- Werbeanlagen
Da das Vorhabensgebiet im Norden und Osten an geschützte Strukturen und Biotop angrenzt, bitten wir um Aufnahme eines Passus' zu Werbeanlagen. (s. auch: Nachhaltige Außenbeleuchtung Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 24): Gemäß den seit 1. Januar 2021 geltenden gesetzlichen Regelungen sind insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Himmelsstrahler im öffentlichen Raum Pflicht. Werbeanlagen, die in Biotop strahlen, sind verboten.
- Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten.

Die Festsetzung 1.7 g) wurde entsprechend überarbeitet.

Die bis dato rechtskräftigen Bebauungspläne („Happenbacher Tal“, „1. Änderung und Erweiterung Happenbacher Tal“, „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“) setzen lediglich für das Flurstück Nr. 8260 sowie den nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 8259 eine Pflanzbindung bzw. eine private Grünfläche Obstwiese fest. Dort wo diese Festsetzungen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überlagern, wurde eine Pflanzbindung festgesetzt (vgl. Zeichnerischer Teil und Textteil). Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein zusätzlicher Pflanzzwang wird nicht festgesetzt.

Hinweis g) wurde um eine entsprechende Formulierung ergänzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht keine Werbeanlagen vor. Festsetzung 1.7.f) enthält darüber hinaus Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung.

Hinweis c) wurde um eine entsprechende Formulierung ergänzt.

Zu 1.8

- Die Artenempfehlung im Rahmen von Pflanzzwängen ist in eine Vorschrift umzuwandeln.
- Laut Erschließungs- und Vorhabensplan sind die Böschungen im Norden und Osten zu bepflanzen. Dies gehört als Pflanzzwang in den Lageplan und den Textteil.

Örtliche Bauvorschriften

Zu 2.1

zu a) Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. zum Klimaschutz sind Garagendächer entweder zu begrünen oder mit PV-Anlagen auszustatten. Auch Carportdächer sind zwingend zu begrünen. Dies ist bereits erprobte Praxis und stellt keine außergewöhnliche planerische oder statische Herausforderung dar, die gegen eine Festsetzung spräche.

Zu b)

- Aufgrund der im Rahmen der Klimakrise zunehmenden Hitzebelastung empfehlen wir den Einsatz dunkler Farben und Materialien auszuschließen und stattdessen wegen des Albedo-Effekts (Reflexion der Sonneneinstrahlung durch helle Farben, statt Absorption durch dunkle Farben) den Einsatz heller Farben festzuschreiben – mit Ausnahme von Solaranlagen.
- Wir empfehlen ebenso den Einbezug von Fassadenbegrünung als Pflanzgebot aufgrund der positiven Effekte von Fassadenbegrünung für die Bausubstanz sowie für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Pflanzzwängen enthalten. Der Verweis im Rahmen der festgesetzten Pflanzbindung auf die Artenempfehlung des Landratsamts Heilbronn (siehe Anhang der Begründung) wird als ausreichend erachtet.

Die Steuerung der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bspw. in Form der Verortung von zulässigen Nebenanlagen oder der Bepflanzung obliegt dem Vorhabenträger bzw. orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist. Eine Festsetzung zu einem Pflanzzwang wird nicht übernommen.

Textfestsetzung Ziffer 2.1 a) enthält bereits eine Verpflichtung Garagendächer (unter bestimmten Voraussetzungen – vgl. Ziffer 2.1 a) mit einem begrüntem Flachdach zu versehen. Die Festsetzung wurde um die Ergänzung Carportdächer allgemein zu begrünen überarbeitet. Darüber hinaus ist ein Großteil der Dachflächen der Hauptgebäude gemäß den Textfestsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

Ein Großteil der Dachflächen ist gemäß den Textfestsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu begrünen, zudem ist ein weiterer Teilbereich der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen Erzeugung von Solarenergie zu versehen. In beiden Fällen liegt in Bezug auf die Farbgebung der Dachflächen ein Ausnahmetatbestand vor. Eine Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo. Eine dunkle Fassadengestaltung ist anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nicht ersichtlich. Zudem beruhen die entsprechenden Festsetzungen neben dem zugrunde liegenden VEP auf einer Orientierung an der Bestandsbebauung der näheren Umgebung, womit das Prinzip des Einfügens in selbige verfolgt wird.

Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt. Der dadurch erreichbare Nutzen steht im vorliegenden Fall in einem nicht vertretbaren Verhältnis zum Aufwand in der Unterhaltung. Bezüglich positiver Effekte für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt wird bereits eine Dachbegrünung festgesetzt.

	Zu 2.2 Zu a) Einfriedungen: Es ist zwingend festzusetzen, dass Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen nicht nur für den Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden. So müssen Einfriedungen grundsätzlich für Kleinsäuger wie Igel passierbar sein (Abstand Zaun/Boden: >20 cm). Auf Sockelmauern für Einfriedungen ist grundsätzlich zu verzichten und zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers generell unbeschichtetes Metall für Zäune und Einfriedungen auszuschließen. Anregung zu 2. Bei Stützmauern aus grobem Material (Jurasteine, Muschelkalk) ist, wenn statisch vertretbar, das Verfugen zu unterlassen, um Zaun- und Mauereidechsen-Habitate zu schaffen. Wir empfehlen ebenso den Einbezug von Fassadenbegrünung als Pflanzgebot. Die positiven Effekte von Fassadenbegrünung für die Bausubstanz sowie für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt sind nachgewiesen. Darstellung der Klimawandel-Maßnahmen Nach BauGB § 1a sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wir bitten diesbezüglich um Darlegung der einzelnen Planungen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren. Vielen Dank.	Die Festsetzung zu Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen wird als ausreichend angesehen. Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Sockelmauern sind gem. der textlichen Festsetzungen (Vgl. Nr.2.2 a) nicht als Einfriedungen zulässig. Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend festgesetzt. Die Steuerung der Gestaltung von Stützmauern obliegt dem Vorhabenträger bzw. orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist. Eine Festsetzung wird nicht übernommen. Im Rahmen der nachträglich erstellten worst-case-Betrachtung werden die Anlage von Eidechsenzellen als potentielle Habitate in der Umgebung des Plangebiets empfohlen und diese auch verortet. Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt. Der dadurch erreichbare Nutzen steht im vorliegenden Fall in einem nicht vertretbaren Verhältnis zum Aufwand in der Unterhaltung. Bezüglich positiver Effekte für das Mikroklima, die Lärmminimierung, Staubbindung und den Naturhaushalt wird bereits eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen wie u.a. eine Dachbegrünung der Hauptgebäude, die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Pflanzbindung und damit der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, werden ausreichend Maßnahmen verfolgt, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Kenntnisnahme und Beachtung.
--	--	--