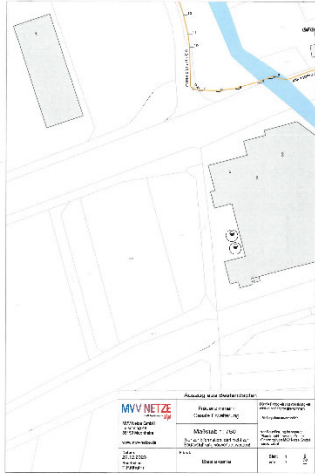


Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

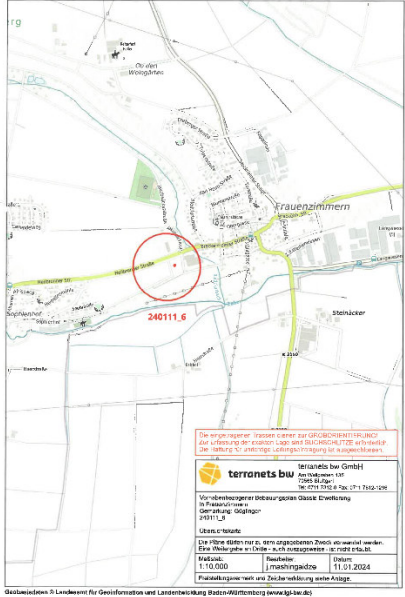
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“**

**Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 04.06.2024**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 29.12.2023 – 05.02.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.12.2023	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.
2. MVV Netze GmbH vom 21.12.2023	<p>Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt. Anbei ein Bestandsplanausschnitt zur Orientierung. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p> 	Kenntnisnahme.
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 02.01.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
4. Stadtbauamt Güglingen vom 02.01.2024	Gegen den vorgelegten Planentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans "Gässle, Erweiterung" und die Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Amprion GmbH vom 04.01.2024	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
6. Stadt Brackenheim vom 05.01.2024	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt	Kenntnisnahme.
7. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn vom 05.01.2024	Von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim-Cleebronn bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der vVG Brackenheim-Cleebronn werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
8. Amprion GmbH vom 08.01.2024	Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
9. Terranets bw GmbH vom 11.01.2024	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
		
<p>10. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.01.2024</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 17.01.2024</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.01.2024</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-02657 vom 04.07.2022 sowie die Hinweise unter c) zur Geologie und e) zum Grundwasser im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 21.11.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. GasLINE GmbH vom 22.01.2024</p>	<p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>14. DB AG – DB Immobilien vom 23.01.2024</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme zu o.a. Vorhaben.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&amp;Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <a href="http://www.dbinfrago.com">http://www.dbinfrago.com</a></p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind, nach einer Reaktivierung der Bahnlinie, entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet. Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p> <p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Diese ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des §823BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.</p> <p>Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Photovoltaik, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Sämtliche der Deutschen Bahn AG entstehende Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt.</p>	<p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen auch auf die Bauvorlagenverordnung. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.01.2024</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie unserer Stellungnahme vom 18.07.2022 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir weiterhin keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.01.2024</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 18.07.2022 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestehen weiterhin keine Bedenken, da keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir empfehlen weiterhin unter der Ziffer 1.4 der Begründung die Lage des Plangebiets im Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung zu ergänzen.</p> <p>Weiter hat das Landratsamt Heilbronn als zuständige Genehmigungsbehörde angemerkt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Lt. den vorgelegten Unterlagen soll dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. In der Begründung unter Ziffer 1.4 sollte dies entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sollte er vor der entsprechenden FNP-Änderung bekannt gemacht werden.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Das Vorhaben befindet sich entlang der freien Strecke im Zuge der Landesstraße L 1103. Aus dem vorgelegten Plan geht der gem. StrG geforderte Mindestabstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, hervor.</p> <p>Es bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich an:  Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242,  Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Anmerkung:  - Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.  Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>	<p>Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>17. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2024</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Mail vom 06. Juli 2022/PTI 21-Betrieb, Uwe Koch Az. 2022B_253 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 05.02.2024</p>	<p>Bauplanungsrecht</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes wurde die parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefordert. Laut der Abwägungstabelle wird dieser Forderung nachgekommen. Die Begründung wurde dahingehend nicht geändert. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Der Umweltbericht, grünordnerische Beitrag und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen vor.</p>	<p>Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



#### Artenschutz

##### Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutreviere nachgewiesen. Eine zukünftige Besiedlung im Geltungsbereich kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im Kapitel 6.2.1 des grünordnerischen Beitrags (Stand: 08.11.2023) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.

Kenntnisnahme und Beachtung.

##### Fledermäuse

Quartierstrukturen an den im Geltungsbereich befindlichen Obstbäumen sowie an den Gehölzstrukturen entlang der ehemaligen Bahntrasse wurden nicht festgestellt. Der Geltungsbereich als Jagdgebiet weist nur eine geringe Bedeutung auf. Der Gehölzbereich entlang der Bahntrasse (Biotop) kann neben dem Auwaldstreifen entlang der Zaber als Leitstruktur dienen. Durch die Planung wird nicht in die potentielle Leitstruktur (Biotop entlang der ehemaligen Bahntrasse) eingegriffen.

Um die potentielle Leitstruktur für die Fledermäuse weiterhin zu erhalten, ist eine Beleuchtung in den Biotopbereich hinein zu vermeiden.

Kenntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde ergänzt.

##### Reptilien

Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wurde sowohl ein Vorkommen der Mauereidechse als auch der Zauneidechse nachgewiesen. Wandernde Individuen wurden abseits des Vorkommens im Wegrandbereich westl. des Geltungsbereichs, sowie nördlich in der Grünfläche an der Landesstraße festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Mauer- oder Zauneidechsen nachgewiesen. Gutachterlich wurde die Fläche des Geltungsbereichs nicht als Lebensstätte eingestuft, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass wandernde Tiere diese Fläche durchqueren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.

Kenntnisnahme und Beachtung.

##### Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zur Zaber und zum Riedfurtbach ist jedoch ein Einwandern von Amphibien in den Baustellenbereich möglich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten. Zur Vermeidung einer Einwanderung in das Baufeld sind zudem die Entstehung von temporären Kleinstgewässern, wie Fahrspuren oder Baugruben, im Baufeld zu vermeiden.

In das südlich außerhalb des Geltungsbereich nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG liegende geschützte Biotop "Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern" (169201250623) wird gemäß Planunterlagen nicht eingegriffen.

Zum Schutz des Biotops ist während der Bauarbeiten zwischen der Hecke und dem angrenzenden Baubereich ein Bauzaun oder Baustellenbegrenzungszaun aufzustellen, um den Bereich vor Ablagerungen von Material und vor randlichem Befahren zu sichern.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist fachlich nur teilweise plausibel. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden Maßnahmen im Geltungsbereich wie z.B. extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Flächen für Begrünungen festgesetzt. Das Gesamtdefizit von 44.059 ÖP soll durch die externe Maßnahme Blühbrache Flst. Nr. 1325 Gewinn Taläcker ausgeglichen werden.

#### Dachbegrünung

Gemäß den Planunterlagen ist eine Dachbegrünung auf 80 % der Dachfläche geplant. Gleichzeitig soll die Dachfläche mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage versehen werden. In der Bilanzierung wurden die Flächen, welche durch die Photovoltaikanlage durch Verschattung beeinträchtigt werden, im Schutzgut Arten & Biotope nicht berücksichtigt.

Außerdem ist eine Anerkennung von 8 ÖP nur möglich, wenn eine Saatgutmischung mit hochwertigen Gräsern verwendet wird und dies in der textlichen Festsetzung aufgeführt ist. Die vorgesehene Saatgutmischung ist aus den vorliegenden Unterlagen (GOP) nicht ersichtlich. Bei Verwendung einer Sedum-Sprossen-Saatgutmischung ist eine Anerkennung je nach Artenreichtum von max. 4 - 6 ÖP möglich.

Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Festsetzung zu Kleinstgewässern wurde aufgenommen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Kenntnisnahme.

Die Dachfläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In der Bilanzierung wird nun zwischen mit Solarmodulen überstellten und nicht überdeckten Flächen unterschieden.

Die Saatgutmischung ist im GOB nun aufgeführt und war in den textlichen Festsetzungen bereits verankert.

Für die Dachbegrünung ist die Beeinträchtigung durch Beschattung zu berücksichtigen und die betroffenen Flächen entsprechend abzuwerten. Zudem kann die Bewertung von 8 ÖP/ m2 nur anerkannt werden, wenn die Saatgutmischung hochwertige Gräser enthält und artenreich ist. Ansonsten ist die Bewertung je nach verwendetem Saatgut auf 4 – 6 ÖP anzupassen

#### Ausgleichsmaßnahme

Auf dem Flurstück 1325, Gemarkung Frauenzimmern, Gewann Taläcker soll eine ca. 3.680 m<sup>2</sup> große mehrjährige Blühfläche angelegt werden. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Maßnahme soll über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Güglingen und dem Landratsamt Heilbronn planungsrechtlich gesichert werden. In das Grundbuch wird eine dingliche Sicherung für die Maßnahme zu Gunsten der Stadt eingetragen. Es wird gebeten den Vertragsentwurf rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Um eine rechtzeitige Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme sollen 40.436 ÖP (Zielzustand 58.880 ÖP, Ausgangszustand 14.720 ÖP) generiert werden. Der Zielzustand der Fläche wurde in den Planunterlagen als Biototyp (37.11) mit 16 ÖP bewertet. Für diesen Biototyp (37.11) ist der Planungswert gemäß ÖKVO mit 4 ÖP beziffert. Eine höhere Bepunktung ist gemäß ÖKVO nicht möglich. Wir gehen davon aus, dass ein anderer Biototyp gemeint sein könnte (z.B. 37.12 oder 37.13). Der Normalwert für einen Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biototypen 37.12 bzw. 37.13) liegt bei 12 ÖP. Eine weitere Aufwertung um 4 ÖP ist nur möglich, wenn eine überdurchschnittliche Artenausstattung erzielt werden kann. Allein die Verwendung einer hochwertigen gebietsheimischen Saatgutmischung begründet diese Aufwertung nicht.

Die Bewertung wurde für die mit Modulen überstellten Flächen (es wird von 50 % der begrüneten Fläche ausgegangen) angepasst.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Zuordnung der Biototypen wurde angepasst. Mit der gewählten Blütmischung mit gebietsheimischen Wildkräutern wird eine überdurchschnittliche Artenausstattung erreicht. Die Bewertung erfolgt daher in Anlehnung an die Bewertung einer Sonstigen Hochstaudenflur. Im Landkreis Heilbronn gibt es derlei genehmigte Ökokontomaßnahmen, die noch höher bewertet werden.

Zur Dokumentation und zum Nachweis der Artenausstattung und der Bedeutung für die Vogel- und Insektenwelt wird im dritten und fünften Jahr der Umsetzung der aktuelle Zustand und die im Rahmen einer Übersichtsbegehung anzutreffenden Arten (Insekten, Vögel, etc.) dokumentiert (Erfolgskontrolle). Bei Nichterreichen des Zielzustand werden gegebenenfalls begleitende Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen entwickelt und mit der uNB abgestimmt. Das Monitoring wird Teil des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme.

Bei einer Fläche von 3.680 m<sup>2</sup> und möglichen 12 ÖP können 29.440 ÖP (Zielzustand 44.160 ÖP, Ausgangszustand 14.720 ÖP) generiert werden. Eine Anerkennung von 16 ÖP ist nur möglich, wenn in einem Monitoring die überdurchschnittliche Artenausstattung nachgewiesen werden kann. Um die Maßnahmeneffizienz der Ausgleichsmaßnahme zu erfassen und zu bewerten, wäre im fünften Jahr nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme im Rahmen eines Monitorings eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Bei Nichterreichen des Zielzustand müssten gegebenenfalls begleitende Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen entwickelt werden.

Auch die Verpflichtung zu dem Monitoring der Maßnahme ist in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln. Wir bitten den Vertragsentwurf rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Textteil

Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 sowie die Hinweise f), j) und l) werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden.

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 aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:

- Ergänzung der Festsetzung 1 7 e), insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)

Kenntnisnahme und Beachtung.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die derzeitige Festsetzung wird, ergänzt um ein Verbot der Beleuchtung des Biotops, beibehalten.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></li> </ul>	<p>Darauf wird hingewiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die im Kapitel 6.2.1 des grünordnerischen Beitrags (Stand: 08.11.2023) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen und einzuhalten.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reptilien: Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen und einzuhalten. Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amphibien: Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien ist das Baufeld mittels eines Reptilien-/Amphibienschutzzaunes zu sichern (siehe Reptilien). Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Baufeldes keine temporären Kleinstgewässer (bspw. Fahrspuren, Baugruben) entstehen.</li> </ul>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausleuchtung des südlich gelegenen Biotops "Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern" (169201250623) ist nicht zulässig.</li> </ul>	<p>Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Schutz des Biotops sowie der dort befindlichen Mauer- und Zauneidechsenpopulationen ist der südliche Bereich mittels eines Bauzaunes vor Ablagerungen von Material und Befahren zu sichern.</li> </ul>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume im unmittelbaren Bereich des Baufeldes sowie von Baustelleneinrichtungen sind gemäß DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.</li> </ul>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>

<p>- Artenschutz: 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>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p>
<p>Hinweis Sollten die Obstbäume, die sich auf dem Flurstück 1995 befinden, Teil einer Ausgleichmaßnahme für ein vorheriges Bauvorhaben sein, wäre die Überplanung der Ausgleichsmaßnahme gesondert auszugleichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies ist nicht der Fall.</p>
<p>Landwirtschaft Unsere Bedenken bleiben weiterhin bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Teile des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch die Hochwassergefahrenkarten als Überflutungsflächen (HQ100 und HQextrem) ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die örtliche Überflutungssituation bei der Planung berücksichtigt wurde. Sofern die Planung entsprechend der Beschreibung in der Begründung vorangetrieben wird, bestehen seitens des Fachbereiches OIG/Hochwasserschutzes keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Hinweis Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass auf der Baugenehmigungsebene eine Befreiung vom Bauverbot im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p>
<p>Grundwasser/Altlasten/Boden Grundwasser</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

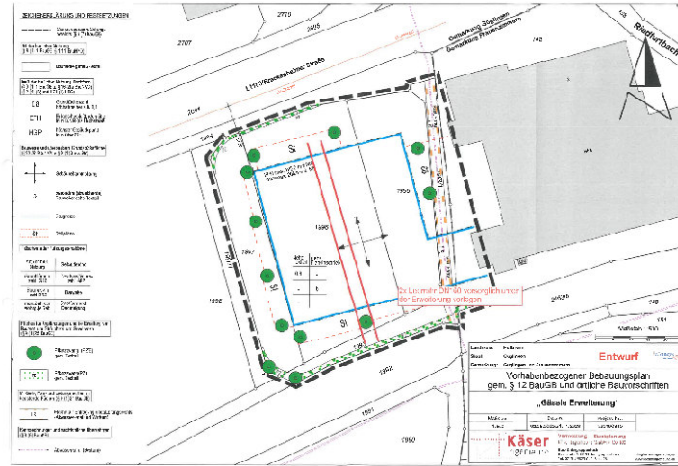
<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.</p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte in der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie die DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen.</li> <li>- Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.</li> <li>- Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</li> <li>- Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</li> </ul> <p>Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bodeneingriff wurde in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis auf die allgemeinen Regelungen zum Bodenschutz wurde aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die allgemeinen Regelungen zum Bodenschutz wurde aufgenommen.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p>
<p><b>Altlasten</b></p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern und grenzt direkt an die L 1103 an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Wir begrüßen die Einhaltung des Anbauabstands von 20m zur L1103.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die L1103. Die Regeln der Technik entsprechen oft nicht unserer Erfahrung. Daher empfehlen wir dringend die Stellplätze mit mind. 2,50m x 5,00m zu dimensionieren. Bepflanzungen sind so zu platzieren, dass die Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt ist. Dies gilt insbesondere im Kurvenbereich bei den Parkplätzen. Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen sollte mind. 5,50m, besser 6m breit sein, damit genug Platz zum Rangieren besteht.</p> <p>Bautechnik Baurechtlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Der Lageplan vom Vorhaben- und Erschließungsplan sollte auf den aktuellen Stand überprüft werden. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind einzutragen bzw. darzustellen. Ggf. haben sich die Planungen auch weiterentwickelt. Im Genehmigungsverfahren sind keine Befreiungen von Verstößen, z.B. Baugrenzenüberschreitungen möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellplatzanlagen werden anforderungsgerecht hergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Tatsächlich wurde im Nachgang zur Veröffentlichung im Internet eine Planänderung vorgenommen. So ist nun eine Tiefgarage vorgesehen. Daher wird die Öffentlichkeit und die Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange in Form einer erneuten Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.</p>
<p>19. Netze BW GmbH vom 21.02.2024</p>	<p>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</p> <p>Falls es durch die Erweiterung zu einer Leistungserhöhung kommt, so bitten wir darum, die Leistungserhöhung frühzeitig anzumelden. Im Falle eines erhöhten Leistungsbedarfs für die Versorgung muss ggf. das Netz angepasst werden, was bis zur abgeschlossenen Netzanpassung zeitaufwendig sein kann.</p> <p>Wir würden darum bitten, beim Bau der Erweiterung zwei Leerrohre DN160 unter der Erweiterung vorzusehen (z.B. einbetonieren). Hintergrund ist, dass dadurch die Versorgungssicherheit erhöht wird, da im Falle eines Stromausfalls durch die Leerrohre vrs. schneller die Versorgung wiederhergestellt werden kann, im Plan in Anhang habe ich diese grob skizziert, die Lage kann variieren. Vor der Verlegung der Leerrohre kann gerne zur Netze BW Kontakt aufgenommen werden, sodass wir dies bei einem Ortstermin besprechen können.</p> <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: leitungsauskunft-mitte@netze-bw. de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert und wird die Sache prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>



Die bestehenden und geplanten Betriebsmittel (in dem Fall die zwei Leerrohre DN160) sind im Verfahren dinglich zu sichern, falls diese noch nicht dinglich gesichert sind. Wir bitten Sie, hierfür unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRIVI-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen.



Kennntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.

Kennntnisnahme.

Ö1 Privatperson  
vom 04.02.2024

Mit Email-Schreiben vom 19.07.2022 hatte ich um einen Vor-Ort-Termin gebeten sowie einen Vorschlag bezüglich der künftigen Zufahrt zu dem Bauvorhaben Schneider gemacht. Sie teilten am Freitag mit, dies käme nicht in Betracht, da dies mit der Nutzung des öffentlichen Weges durch Fußgänger und Radfahrer kollidieren würde.

Die Art und Weise, wie sich die Planung aktuell präsentiert, macht es mir / uns unmöglich, weiterhin das von uns gepachtete Flst. Nr. 1998 sowie die südlich der Bahnlinie gelegenen Wiesenflächen zu bewirtschaften! - Aus diesem Grund fordere ich, dass für die Wegfläche 1997/1 unmittelbar am nördlichen Ende, wo der Feldweg in den Wirtschaftsweg 1994 einmündet, eine Ausfahrt in die L 1103 geschaffen wird. Der Aufwand ist relativ gering, es müssen zwei Bäume entfernt, ein Hinweisschild und eine Straßenlaterne versetzt werden. - Es ist dies eine kostengünstige Lösung, die weder den Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit noch das Budget der Fa. Schneider belastet.

Dies ist nicht nachvollziehbar, da die angrenzend bestehenden Wirtschaftswege unverändert bestehen bleiben und auch an deren Befahrbarkeit nichts geändert wird. Eine zusätzliche Ausfahrt wird vermutlich nicht möglich sein, da sie auf den straßenrechtlichen Außenbereich der L1103 führen würde.

Im Jahr 2011 hatte ich der Verlegung des ehemaligen Feldweges an die Westgrenze des Flurstücks 1997 zugestimmt: die Fa. Schneider erhielt von der Stadt Güglingen das Flst. 1993/1 und stellte im Gegenzug einen schmalen Streifen (jetzt Flst. 1997/1) zum Bau eines Ersatzweges zur Verfügung.

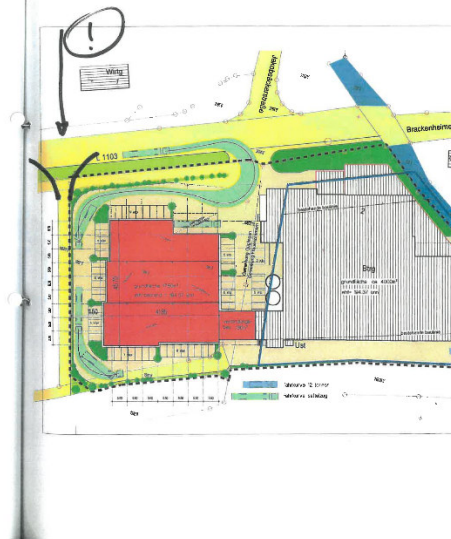
Auf den seinerzeitigen Vorschlag, den neuen Feldweg so nah als möglich an das Betriebsgelände Schneider zu verlegen, reagierte die Fa. Schneider sehr empfindlich mit Schreiben vom 05.07.2011 an die Stadt Güglingen, Herrn BM Dieterich: "[...] Die Ackerfläche zwischen unseren Parkplätzen und dem zukünftigen neuen Feldweg kann trotzdem bewirtschaftet werden, evtl. auch von uns selbst. Den Radweg unmittelbar westlich unserer bestehenden Parkplätze und Baumwiese zu bauen, können wir auf keinen Fall zustimmen, da in absehbarer Zeit weiteren Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden anstehen. Somit hätten wir wieder das gleiche Problem. Den Vorwurf, dass der neue Feldweg dort an der westlichsten Grundstücksgrenze Richtung Güglingen nur wegen einer eventuell späteren Erweiterung gebaut wird, weisen wir energisch zurück. Dazu war unser Seniorchef Gerhard Schneider lange genug im Gemeinderat tätig, um zu wissen, welche und in welchem Umfang überhaupt Erweiterungsmöglichkeiten in westlicher Richtung möglich sind [...]"

Die gemäß Planunterlagen vorgesehene Bebauung mit Gehölzen und vermutlich Einzäunung machen eine Zufahrt zu den vorgenannten Flächen unmöglich! - Ich bitte deshalb dringend um den bereits Mitte 2022 geforderten Vor-Ort-Termin!

Kenntnisnahme. Dieser Ersatzweg (Flst. 1997/1) bleibt unverändert bestehen und ist weiterhin über das Flurstück 1994 anfahrbar.

Kenntnisnahme.

Dies ist nicht nachvollziehbar, da die angrenzend bestehenden Wirtschaftswege unverändert bestehen bleiben und auch an deren Befahrbarkeit nichts geändert wird.



Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 23.05.2024  
Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung