GEMEINDE ROSENBERG
ORTSTEIL SINDOLSHEIM
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „MÜHLGÄRTEN“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 12.06. bis 12.07.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	07.07.2017	Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, da er nicht mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übereinstimmt und daher nicht aus diesem entwickelt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB fortzuschreiben. Die Änderung kann nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Durch die Bebauungsplanung wird das Überschwemmungsgebiet entlang der Kirnau (HQ_{100} – hundertjährliches Hochwasser) teilweise überplant. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt, neue Baugebiete auszuweisen. Als neue Baugebiete zählen hier die unbebauten Flächen. Beim Erfüllen der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG kann die Untere Wasserbehörde eine Befreiung hiervon zulassen. Diese muss vor Satzungsbeschluss vorliegen, um eine Normenkollision zu vermeiden. Ansonsten verstößt der Bebauungsplan als Satzung geben höherrangiges Recht (WHG) und kann nicht wirksam werden. Dies unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung. Nach unserem Kenntnisstand gibt es eine detaillierte Überflutungsbereichsermittlung von IFK-Ingenieure von Anfang 2017, die die HQ_{100}-Linie, also das Überschwemmungsgebiet, weiter Richtung Kirnau darstellt, sodass nur ein geringer Teil des Überschwemmungsgebietes innerhalb der Baugrenze liegen würde. Zur Lösung dieses Konfliktes käme entweder die Anpassung der Baugrenze an die (modifizierte) HQ_{100}-Linie in Betracht oder es wird im Bebauungsplan dargelegt, wie die rechtlichen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG überwunden werden können. Auf dieser Grundlage könnte dann die Untere Wasserbehörde eine förmliche Befreiungsentscheidung erlassen.	Die Hinweise zur Situation entlang der Kirnau bezüglich des Überschwemmungsgebiets werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld zur Offenlage fand eine umfassende Abstimmung mit dem Landratsamt, insbesondere der Technischen Fachbehörde Wasserrecht/Oberirdische Gewässer statt. Gemäß den Abstimmungsgesprächen stellt die geplante Bebauung kein Abflusshindernis dar. Es ist somit kein hydraulisches Gutachten erforderlich. Der Retentionsraumverlust muss 1 : 1 ausgeglichen werden, der Ausgleich muss rechtzeitig zum Satzungsbeschluss geregelt sein. Eine geeignete Fläche für den Ausgleich ist mit der Gemeinde zu finden. Um den Retentionsraumverlust so gering wie möglich zu halten, ist eine Festsetzung zu treffen, dass entlang der Kirnau außerhalb der Baugrenzen keine Geländeveränderungen zulässig sind. Unter diesen Voraussetzungen wurde von der Technischen Fachbehörde eine Befreiung gem. den Vorgaben des § 78 Abs. 2 in Aussicht gestellt. Die hierfür erforderlichen Tatbestände des § 78 Abs. 2 Nr. 1 – 9 wurden in der Begründung ausführlich dokumentiert. Im Bebauungsplan wurde somit dargelegt, wie die rechtlichen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG überwunden werden können. Die Gemeinde und der Vorhabensträger streben auf dieser Basis eine förmliche Befreiungsentscheidung der Unteren Wasserbehörde an, da ansonsten die Erweiterungsfläche nicht mehr vernünftig nutzbar ist. Der insgesamt eher geringfügige Eingriff in die HQ_{100}-Zone wird in Kauf genommen.
			Wir empfehlen nach Klärung der Überschwemmungsproblematik eine Festsetzung zu ergänzen, dass Richtung Kirnau keine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.	Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird wie angeregt ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten darum, den Begriff „Einbeziehungssatzung Krappenacker“ im Plan zu streichen und durch „Bebauungsplan Krappenacker“ zu ersetzen.	Der Begriff „Einbeziehungssatzung Krappenacker“ wird gestrichen.
			Wir bitten auch darum, die Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend im Plan zu kennzeichnen.	Auf eine Darstellung der Ein- und Ausfahrtsbereiche wird verzichtet. Die Ein- und Ausfahrt auf die Gewerbefläche ist über das vorhandene Straßennetz möglich.
			Unter Ziffer 4.4 der Begründung wird erläutert, dass eine Verlagerung der Firma in das Gebiet „Mühlgärten“ nicht möglich ist. Hierbei handelt es sich um einen Fehler. Richtigerweise müsste es hier heißen, dass eine Verlagerung in das Gebiet „Krappenacker“ nicht möglich ist. Wir bitten dies entsprechend abzuändern.	Der redaktionelle Fehler wird wie angeregt geändert.
			In Ziffer 5.1 der Begründung wird unter dem Punkt „Bauweise…“ für das südöstliche Baufeld eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von 50 m dargestellt. Laut den Planunterlagen sollen in diesem Bereich nun jedoch Stellplätze entstehen. Die entsprechende Vorgabe kann daher aus der Begründung herausgenommen werden. In den Planunterlagen erscheint sie bereits nicht mehr.	Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung aus der Begründung herausgenommen.
			Umweltprüfung – Umweltbericht Es wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Hinsichtlich des ersichtlichen Umfangs und dem angewendeten Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind keine Einwände zu erheben. Die Umweltsituation wurde umfänglich erfasst und zutreffend dargestellt. Die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten werden entsprechend integriert. Zu näheren Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen. Somit bestehen diesbezüglich keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. In der städtebaulichen Begründung wird unter der Nr. 6.3 und im Umweltbericht unter der Nr. 3 auf die Klimaschutzbelange explizit eingegangen; die betreffenden Darlegungen werden von unserer Seite insbesondere im Hinblick auf die standörtlichen Gegebenheiten so mitgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	07.07.2017	*a) Biotopschutz* Im Plangebiet kommt der gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der L 518 südöstlich von Sindolsheim“, Nr. 1-6522-225-0076, zu liegen. Aufgrund der Lage des Biotops besteht keine Möglichkeit für Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, sodass die Hecke zukünftig als zerstört zu betrachten sein wird. Hierzu bestehen zwar grundsätzliche Bedenken, da alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG verboten sind; jedoch hat die Gemeinde - entsprechend unserer vorausgegangenen Stellungnahme - zwischenzeitlich einen eigenständigen Ausnahme-Antrag mit einer spezifischen Biotop-Ausgleichsmaßnahme bei der Naturschutzbehörde eingereicht.	Die Ausführungen zum Verlust des Biotopstatus‘ der Feldhecke am Mühlweg sowie zum erforderlichen Ausnahmeantrag werden zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt seit dem 23.06.2017 vor.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG liegen vor. Die förmliche Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde ergeht mit separatem Bescheid (muss der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorliegen).	
			b) Artenschutz Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in § 44 BNatSchG sind unmittelbar geltendes Bundesrecht, das unterschiedslos in allen Formen der Bebauungsplanverfahren zu beachten ist; die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der Abwägung der Gemeinde. Nach aktueller Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierzu lag den Verfahrensunterlagen ein Fachbeitrag Artenschutz bei. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden von uns naturschutzfachlich so mitgetragen. Wie sich im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gezeigt hat, werden bezüglich europäischer Vogelarten sowie bezüglich Fledermäuse „Verteidigungsmaßnahmen“ als auch sog. „CEF-Maßnahmen“ erforderlich. Die „Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen“ finden in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend verbindliche Berücksichtigung. Soweit die Nisthilfen und Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgehängt / angebracht werden, wäre damit eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung gegeben; soweit dies jedoch außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen soll, wäre hierzu noch der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich (dieser kann mit dem Vertrag für die externen Kompensationsmaßnahmen kombiniert werden). Wir bitten, dies vorzeitig mit dem Ingenieurbüro für Umweltplanung abzustimmen. Bei entsprechender Beachtung verbleiben dann zum Artenschutz keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Die angeregte rechtzeitige Abstimmung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge für die Nisthilfen und Fledermauskästen außerhalb des Plangebietes wird beachtet und die Abstimmung rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorgenommen.
			Eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, liegen nicht vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG werden grünordnerische Maßnahmen erforderlich; dazu wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Das vorgestellte Ausgleichskonzept kann nach derzeitigem Stand seitens der Naturschutzbehörde grundsätzlich mitgetragen werden. Der Ausgleichsbedarf ist nicht komplett innerhalb des Plangebiets zu bewältigen, sodass ein Bedarf für Kompensationsmaßnahmen in Höhe von72.630 Ökopunkten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleibt; dies ist in Nr. 6.1 der Begründung und unter der Nr. 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags auch so vermerkt. Hierzu werden derzeit noch geeignete externe Maßnahmen geprüft. Wir bitten um weitere Abstimmung und weisen vorsorglich auf die Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sind die Flächen dazu von der Gemeinde bereitzustellen. Maßnahmen auf privaten Flächen und entsprechende privatrechtliche Verträge oder Zusicherungen eines privaten Dritten sind zur planungsrechtlichen Sicherung nicht ausreichend.	Die Zustimmung zum Ausgleichskonzept wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden mittlerweile festgelegt und dabei die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung beachtet.
			Vorbehaltlich der rechtzeitigen Berücksichtigung unserer o. g. Ausführungen beim weiteren Verfahren bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die vorliegende Baugebietsausweisung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	07.07.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	07.07.2017	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes „Mühlgärten“ in Sindolsheim keine Altlasten / altlastenverdächtigte Flächen im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst / verzeichnet. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zu den Themen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserfreilegung sind bereits umfangreiche Ausführungen in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen (textlicher Teil – Planstand: 15.03.2017) enthalten. ***Die Rechtsgrundlage im Thema Grundwasserfreilegung – im textlichen Teil auf Seite 7 – ist gemäß der aktuellen Gesetzgebung anzupassen bzw. zu aktualisieren.***	Die Rechtsgrundlage zum Thema Grundwasserfreilegung wurde wie angeregt an die aktuelle Gesetzgebung angepasst.
			Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen / Zustimmungen sind einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen. Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	Die Anregungen wurden bereits als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.
			Bei erneuter Vorlage des Bebauungsplans bitten wir, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.	Die Anregung wird im weiteren Verfahren beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	07.07.2017	Laut Angaben im BBP ist die Ableitung von auf Dach- und Hofflächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in die Kirnau vorgesehen. Wir möchten diesbezüglich der geplanten Niederschlagsentwässerung auf Folgendes hinweisen: Die **dezentrale Niederschlagsentwässerung** von Dach- und Hofflächen ist möglich, soweit dies mit dem Schutzbedürfnis des Grundwassers, des oberirdischen Gewässers und des Bodens vereinbar ist und nicht die Besorgnis einer nachteiligen Veränderung der Wasserbeschaffenheit (§ 48 WHG) oder schädlichen Bodenveränderungen (§§ 4 und 7 BBodSchG) hervorgerufen wird. Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken, vor allem von Hofflächen (Umschlag-, Abstell-, Park-, Verkehrsflächen etc.) kann je nach Nutzung mit Schadstoffen belastet sein. Bevor über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf gewerblich / industriell genutzten Grundstücken entscheiden werden kann, ist vor der Erstbebauung und vor jeder Umnutzung eine **qualitative Bewertung des Niederschlagswassers** durchzuführen, z.B. gemäß DWA Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Soweit erforderlich, ist das Niederschlagswasser vorzubehandeln. Falls eine Vorbehandlung nicht erfolgt bzw. technisch nicht möglich ist, wäre das verunreinigte Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.	Der Anregung wird Folge geleistet und die Festsetzungen zur getrennten Regenwasserableitung werden geändert. Danach sind Hofflächen über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern. Es unterbleibt eine Ableitung des anfallenden Regenwassers von Hofflächen zur Kirnau.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Da sich auf gewerblich / industriell genutzten Hofflächen die Nutzung ändern kann und eine Verunreinigung von Niederschlagswasser oftmals nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann, empfehlen wir, Hofflächen über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern.	
			Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann in der Regel dezentral beseitigt werden, sofern die Dachdeckung nicht aus unbeschichtetem Metall bestehen, von Dachaufbauten (z. B. zur Klimatisierung und Lüftung) keine boden- / -wassergefährdenden Stoffe auf die Dachfläche freigesetzt werden können und im Umfeld nicht mit besonderen luftgetragenen Emissionen zu rechen ist. Auf gewerblich / industriell genutzten Flächen ist für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Einleitung in die Kirnau bzw. Versicherung) eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich (Niederschlagswasserverordnung B-W in Verbindung mit §§ 8 bis 14 WHG). Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis FD Umwelt-Recht zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit eines Antrags für eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge der konkreten Erweiterungsplanung des Gewerbeareals beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde / Wasserrecht Oberirdische Gewässer	07.07.2017	Kleine Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen weiterhin im Überschwemmungsgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.	Die geringfügige Einbeziehung von Flächen im Überschwemmungsgebiet wurde im Vorfeld mit der Technischen Fachbehörde Oberirdische Gewässer abgestimmt. Die grundsätzliche Untersagung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ist der Gemeinde bekannt. Gemäß den Vorgaben von § 78 WHG wird aber zur Sicherstellung der betrieblichen Entwicklung ein geringfügiger Eingriff in das Überschwemmungsgebiet angestrebt.
			Die in den HWGK dargestellten Überflutungsflächen eines HQ_{100} und die durch IFK-Ingenieure über Geländeaufnahmen ermittelte Fläche weichen voneinander ab. Die und damit das Überschwemmungsgebiet sollten entsprechend angepasst werden.	Wie angeregt wird die HQ100-Linie korrigiert und der auf Basis einer exakten Geländeaufnahme durch IFK-Ingenieure vorgenommenen Flächenermittlung angepasst.
			Für den kleinen Bereich (Retentionsraumverlust ca. 3,9 m³, Fläche unbekannt) gilt das gesetzliche Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Es wird empfohlen, die Baugrenze entsprechend nach Süden zu verschieben. Ansonsten hätte die Gemeinde detailliert darzulegen, dass <u>alle</u> Punkte des § 78 Abs. 2 (Ziff. 1 bis 9) WHG erfüllt werden, damit die Untere Wasserbehörde eine Befreiung erteilen kann. Insbesondere wäre auszuführen, warum es unverzichtbar / alternativlos ist, auch diese kleine Fläche als Baufläche auszuweisen. Verstoßen Bauleitpläne dem gesetzlichen Verbot bzw. wurde keine Befreiung erteilt, sind sie unwirksam.	Aufgrund der konkreten benötigten Erweiterungsflächen erfolgt keine Zurücknahme der Baugrenzen nach Süden. In der Begründung wurden bereits alle Punkte des § 78 Abs. 2 WHG detailliert dargelegt. Es erfolgt nochmals eine entsprechende Ergänzung.
			Im textlichen Teil des Bebauungsplans sollte der Hinwies unter Ziff. 6 geändert werden. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Maßnahmen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 – 9 WHG verboten. Dazu zählen auch baugenehmigungsfreie Gebäude (§ 78 Abs, 1 Nr. 2 WHG). Auch eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist somit nicht zulässig.	Der Hinweis unter Ziff. 6 wird wie angeregt geändert. Es wird dabei klargestellt, dass auch eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht zulässig ist.
			Der Gewässerrandstreifen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Legende wird jedoch auf die nicht mehr gültige Rechtsgrundlage (§ 68b WG) verwiesen. Die aktuelle Rechtsgrundlage ist § 29 WG i.V.m. § 38 WHG.	Die Rechtsgrundlage zur Ausweisung des Gewässerrandstreifens wird wie angeregt aktualisiert.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nr. 9 Begründung S. 18 bzw. textl. Teil Nr. 6: Es wird empfohlen, die EG-Fußbodenhöhe nicht als Empfehlung, sondern als Festlegung in den Bebauungsplan zu übernehmen (Wsp_{100} + 50 cm).	Die EG-Fußbodenhöhe wird wie angeregt als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
			Die vorgesehenen Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Kirnau bedürfen evtl. der wasserrechtlichen Behandlung. Eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörde wird nahegelegt.	Bei den vorgesehenen Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Kirnau wird wie angeregt eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörde vorgenommen.
	Landratsamt NOK FD Forst und Jagd	07.07.2017	Vom mitgeteilten Bebauungsplan „Mühlgärten“ sind forstliche Belange weder direkt noch indirekt betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen somit keine Einwände und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	07.07.2017	Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser muss in ausreichender Qualität, Menge (Wasserbedarf) und Druck sichergestellt sein. Das Baugebiet ist an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Regenwasserzisterne: Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.	Bezüglich des Einbaus von Regenwasserzisternen wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	07.07.2017	Das Bebauungsplanverfahren umfasst ein Plangebiet am südöstlichen Ortseingang unmittelbar an der Landesstraße L 518 liegend, in welchem die Fa. Vogt GmbH ansässig ist. Die Anbindung an den regionalen Busverkehr erfolgt durch die Linie 884 mit der Haltestelle „Sindolsheim Luckengasse“. Diese ist fußläufig ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Vorgaben des Nahverkehrsplans sind erfüllt, Bedenken gegen die Aufstellung des Plans bestehen daher nicht.	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Straßen	07.07.2017	Das Plangebiet liegt außerhalb der OD Sindolsheim. Der Baugrenze westlich des Mühlwegs wird zugestimmt, da sich dort bereits Gebäude in unmittelbarer Lage zur L 518 befinden. Östlich des Mühlwegs wird für die Baugrenze mindestens 20 m Abstand zur L 518 gefordert.	Die Zustimmung zur Baugrenze westlich des Mühlwegs wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze hält die gesetzliche Anbaubeschränkung zur Landesstraße von 20 m gem. Straßengesetz Baden-Württemberg ein.
			Bei der Bepflanzung mit Einzelbäumen im Bereich der L 518 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) zu beachten. Um Schutzplanken zu vermeiden, ist die Bepflanzung mit Einzelbäumen vorher mit uns abzustimmen.	Wie angeregt erfolgt bei der Bepflanzung entlang der L 518 eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fachdienst Straßen.
	Landratsamt NOK FD Vermessung	07.07.2017	Es bestehen keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Landwirtschaft	07.07.2017	Es bestehen keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Land-entwicklung	07.07.2017	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen
3.	RP Karlsruhe - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	07.06.2017	Als Höhere Raumordnungsbehörde tragen wir zur o.g. Planung keine Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe - Abt. 4 Stra-ßenwesen und Verkehr	01.08.2017	Es werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungs-dienst		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen
6.	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen
7.	RP Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geo-logie, Rohstoffe u. Bergbau	30.06.2017	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 24.11.2016 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen	Die Stellungnahme vom 24.11.2016 wurde bereits wie folgt durch den Ge-meinderat behandelt:
		24.11.2016	***Geotechnik*** *Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.* *Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.* *Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf verwiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge darauf erfolgt.*	*Kenntnisnahme.* *Es befindet sich bereits ein Hinweis zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen im Textteil des Bebauungsplans.*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, hydrogeologischer, bergbehördlicher Sicht und aus Sicht des geowissenschaftlichen Naturschutzes keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	*Kenntnisnahme.*
			Allgemeine Hinweise *Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster im Internet.*	*Kenntnisnahme. Das Kataster weist keine Geotope im Plangebiet aus.*
8.	Polizeipräsidium Heilbronn / Standort Mosbach /NOK		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH Regionalzentrum Neckar-Franken	22.06.2017	Auf dem überplanten Gebiet verläuft eine 20kV-Freileitung der Netze BW GmbH, die über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert ist. Wir bitten Sie, unsere Angaben in den Bebauungsplan zu übernehmen und in den textlichen Festsetzungen Folgendes nachrichtlich aufzuführen: 1. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. 2. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben. 3. Bei den Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Netze BW GmbH am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. 4. Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstands nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden muss.	Der Anregung wird Folge geleistet und die 20kV-Freileitung der Netze BW GmbH in den Bebauungsplan übernommen. Die dazugehörigen Hinweise werden nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen eingefügt.
			Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Planungsstand haben wir nicht. Wir bitten Sie, uns am weiteren Planverfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung SW	23.05.2017	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 03.11.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
		03.11.2016	*Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.* *Im Plangebiet befinden sich als Telekommunikationsanlagen der Telekom u. a. im Mühlweg und entlang der Kirnau, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.* *Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.* *Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sich bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.:0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.*	*Kenntnisnahme.* *Zustimmung.* *Die Leitungstrassen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. außerhalb des Plangebiets.* *Die Information wird an die Bauherren weitergegeben.*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11.	Unitymedia BW GmbH	05.07.2017	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar	11.07.2017	Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Standorterweiterung eines bestehenden Unternehmens zu schaffen. An der Stellungahme vom 20.12.2016 fest. Zudem unterstützen wir, dass nun Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet ausgeschlossen werden soll. Die Ausnahmeregelung für untergeordnete Verkaufsstellen (Werksverkauf) wird ebenfalls unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 20.12.2016 wurde bereits wie folgt durch den Gemeinderat behandelt:
		02.12.2016	*Die IHK Rhein-Neckar unterstützt ausdrücklich den Bebauungsplan „Mühlgärten". Durch die vorliegende Bauleitplanung besteht die Möglichkeit der Unternehmenserweiterung am Standort. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzungen in einem engen Dialog mit dem ansässigen Unternehmen zu treffen sind um alle notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorgesehene Unternehmenserweiterung zu schaffen.*	*Kenntnisnahme.* *Die Festlegung der Festsetzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Unternehmen und berücksichtigt die bestehende und geplante Bebauung und Nutzung.*
			Im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbegebiete wären sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten nur insoweit, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufzentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Gewerbegebieten besteht erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Daher regen wir an, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet auszuschließen. Zum einen befindet sich der Planbereich an einem nicht integrierten Standort. Zum anderen können Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nicht selten zu einem schleichenden Funktionsverlust der Gewerbebetriebe führen und somit dem eigentlichen Gebietscharakter entgegenwirken. Untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollten jedoch ausnahmsweise zulässig sein, da der Werksverkauf gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein kann.	*Zustimmung.* *Für das Plangebiet wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Der Textteil wird entsprechend ergänzt.*
13.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	NABU Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Ahorn	01.06.2017	Die Gemeinde Ahorn hat keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
17.	Stadt Buchen	12.06.2017	Anregungen werden unsererseits zu den Planungen nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Osterburken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Ravenstein	01.06.2017	Es werden gegen den o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Walldürn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.