GEMEINDE ROSENBERG
ORTSTEIL ROSENBERG
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „IM TEICH II“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	24.04.2025	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	24.04.2025	1. 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. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB fortzuschreiben. Die Änderung kann nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Osterburken befindet sich aktuell im Verfahren. Darin ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans vorgesehen. Die Begründung geht unter 4.2 auf diesen Sachverhalt ein.
			2. Bezüglich der Bauflächenbedarfsbegründung verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe - höhere Raumordnungsbehörde - vom 27.03.2025 sowie den Regionalverband.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wurde um eine Bauflächenbedarfsbegründung ergänzt.
			3. Hinsichtlich der Überlagerung mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Bei der Leimengrube, Im Teich, Spitzengrabenäcker“ und „Nord-Ost“ weisen wir darauf hin, dass nur für den außerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes „Im Teich II“ ein Aufhebungsverfahren erforderlich ist. Ansonsten gilt der Rechtssatz „lex posterior derogat legi priori“, nämlich, dass das jüngere Recht (automatisch) das ältere bricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			4. Unter Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen aufgelistet. Wir bitten hier genau zu definieren, ob begrünte Flachdächer mit 0°- 5° Dachneigung im gesamten Bereich des Bebauungsplans zulässig sind oder ausschließlich im ausgewiesenen Mischgebiet. Sollte diese Vorschrift auch für das Gewerbegebiet gelten, so empfehlen wir, diese Bauvorschrift hinsichtlich der tatsächlichen Durchsetzbarkeit nochmals zu überdenken, da Befreiung unseres Erachtens bei dieser detaillierten Regelung später nicht in Betracht kommen können.	Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung klargestellt. *Weiterhin sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet zulässig.* In der Regel werden gewerblich genutzte Hallen mit einem flach geneigten Satteldach ausgeführt, um eine bessere Statik zu gewährleisten. Daher werden im Gewerbegebiet geneigte Dächer ab 5° Dachneigung zugelassen. Eine Dachbegrünung ist ab einer Dachneigung über 5° nicht zwingend vorgeschrieben.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			5. Umweltprüfung – Umweltbericht Da es sich vorliegend um die Aufstellung eines Bebauungsplans im bauleitplanerischen Regelverfahren nach BauGB handelt, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Aufstellungsverfahren hat die Gemeinde Rosenberg zudem nach § 2a Nr. 2 BauGB dazu einen Umweltbericht (als gesonderten Teil der Begründung) zu erstellen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Ein diesbezüglicher Entwurf des Umweltberichts lag noch nicht mit vor. Der Umweltbericht wird laut Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Umweltbericht wurde erstellt und den Unterlagen als Teil der Begründung beigefügt.
			Der Umweltbericht hat dabei die Ergebnisse der bei der Umweltprüfung für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu berücksichtigen und entsprechend ihrer Relevanz darzustellen. Er hat insbesondere auch die Auswirkungen der optischen und flächigen Veränderung durch die in den Außenbereich deutlich hineinragende Baugebietsausweisung in den Blick zu nehmen, wobei sich der Ortsrand hier verändern und die Bebauung stärker nach außen verlagert wird. Neben den üblichen Schutzgütern, dem Landschaftsbild und dem Biotopverbund ist auf vorhandene Artenvorkommen und die Kompensation der entstehenden Eingriffe einzugehen. Der Gebiets Eingrünung kommt besondere Bedeutung zu. Wir gehen dabei davon aus, dass die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange noch zu erstellenden Fachbeiträge und fachgutachterlichen Aussagen soweit in den Umweltbericht integriert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Im Übrigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine über das hierzu übliche Standardmaß hinausgehende Anforderungen zu stellen. Nähere inhaltliche Details und Anforderungen zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch aus den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			6. Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung 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 dem aktuell vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird der Klimaschutz in Nr. 7.3 des Begründungsentwurfs deutlich angesprochen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			In Relation zu Lage und Größe des Plangebiets wird dabei ein ansprechendes Maßnahmenbündel vorgestellt, sodass unsererseits hierzu voraussichtlich keine weitergehenden inhaltlichen Forderungen vorzutragen sind. Wir gehen zudem davon aus, dass der Klimaschutz unter umweltplanerischen Gesichtspunkten im weiteren Verfahren auch in dem noch zu erstellenden Umweltbericht ergänzend thematisiert wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde gefolgt und der Klimaschutz auch im Umweltbericht thematisiert.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	24.04.2025	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können a) Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der allgemeinen planerischen Abwägung der Gemeinde Rosenberg. Nach geltender Rechtslage ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den aktuellen Entwurfsunterlagen lag hierzu noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei. Der Fachbeitrag soll laut Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung im Laufe des Verfahrens ergänzt werden. Dafür muss vorab das Habitat-Potential untersucht werden. Im Plangebiet sind unter anderem die Artengruppen Vögel, Reptilien und Tag- und Nachtfalter nach fachlichen Standards zu untersuchen. Weitere notwendige Untersuchungen können sich aus der Habitat-Potentialanalyse ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und den Unterlagen beigefügt. Die Hinweise wurden bei der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet.
			Begrüßt wird, dass die Außenbeleuchtung einschließlich der beleuchteten Werbeanlagen insektenschonend umgesetzt werden soll (vgl. Nr. 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Nr. 2. der örtlichen Bauvorschriften); dies kann sich prinzipiell auch als fledermausschonend erweisen. Es wird angeregt, dazu folgende Konkretisierung in die Hinweise des textlichen Teils (Abschnitt III.) mit aufzunehmen, um den aktuellen Stand der Technik näher zu erläutern: - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität, - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 2000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen, - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion, - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen, - Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten, - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, - Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).	Der Anregung wurde gefolgt und eine Konkretisierung zur insektenschonenden Beleuchtung in die Hinweise aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Aus naturschutzfachlicher Sicht ist unseres Erachtens auch die Prävention von Vogelschlag an Glasflächen von Bedeutung. Vogelschlag an Glas zählt zu den bedeutendsten menschlich verursachten Todesursachen für Vögel. Insbesondere gewerblich genutzte Gebäude z.B. mit Glasfassaden, haben einen großen Anteil daran. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Glaskorridoren sowie die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein. Wir bitten daher, folgende Vermeidungsmaßnahmen als vorsorglichen Hinweise in den textlichen Teil (Abschnitt III.) zum Bebauungsplan aufzunehmen: - keine freistehenden transparenten Scheiben - keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente - keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, Verbindungsgängen, Autohäusern) - Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer) - Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern - Unvermeidbare Glasflächen mit geprüften, wirksamen und kontrastreichen Markierungen versehen Bei fachlichen Rückfragen oder zur näheren Abstimmung im weiteren Verfahren steht unsere zuständige Naturschutzfachkraft zur Verfügung.	Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
			In Abhängigkeit der Ergebnisse o. g. Untersuchung kann sich u. U. die Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen wären insoweit gutachterlicherseits zu entwickelten und im Fachbeitrag Artenschutz entsprechend dazulegen. Gegebenenfalls werden dazu noch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen oder auch vertragliche Festlegungen (inkl. Monitoring) erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange müssten bis zum Satzungsbeschluss grundsätzlich geklärt sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			b) Gesetzlich geschützte Biotope n. § 30 BNatSchG und naturschutzrechtliche Schutzgebiete Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ohne den Fachbeitrag Artenschutz ist derzeit noch keine nähere Aussage über die Erforderlichkeit von naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG: Im bauleitplanerischen Regelverfahren ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu behandeln. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind dabei in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB generell zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. dazu auch § 18 Abs. 1 BNatSchG.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt und in den Grünordnerischen Beitrag integriert.
			Ein entsprechender Grünordnerischer Beitrag (GOB) mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung lag den Verfahrensunterlagen hierzu noch nicht bei; wir davon aus, dass dieser entsprechend der Feststellung zum Umweltbericht in Nr. 7.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens noch ergänzt wird.	s.o.
			Der Erhalt der bestehenden randlich gelegenen Gehölze und die Festlegung der "Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher" zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bei der Umsetzung der Planung wird auch in diesem Bebauungsplanverfahren erfahrungsgemäß ein Kompensationsdefizit entstehen, das dann durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu bewältigen sein wird. Vorsorglich weisen wir dazu an dieser Stelle bereits auf die sehr wahrscheinliche Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung von plangebietsexternen Maßnahmen zum Ausgleich und gegebenenfalls zu deren verbindlicher Zuordnung hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			b) Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von einem schmalen Streifen des 1.000 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte angeschnitten. Die Belange des Fachplans Landesweiter Biotopverbund können unseres Erachtens insbesondere im Rahmen der im weiteren Verfahren noch zu definierenden Ein- und Durchgrünungs- sowie Pflegemaßnahmen mitberücksichtigt werden, so dass voraussichtlich keine grundsätzlichen Bedenken hierzu verbleiben dürften. Der Generalwildwegeplan ist von der Planung nicht betroffen.	Die Festsetzungen zu den Eingrünungsmaßnahmen wurden durch den Umweltplaner definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken verbleiben dürften.
			c) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig): Aufgrund der noch offenen Untersuchungen zum Artenschutz sowie zur Eingriffsregelung kann derzeit von unserer Seite zwar noch keine vollständige Wertung erfolgen; jedoch dürften der Planung nach unserer vorläufigen Einschätzung auf Dauer keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass voraussichtlich keine unüberwindbaren Hindernisse der Planung entgegenstehen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	24.04.2025	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit einer breitflächigen Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann ebenfalls breitflächig versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das aufgrund betriebs- oder verkehrsbedingter Abläufe eine schädliche Belastung aufweist, ist nicht gestattet. Die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers ist gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 durchzuführen. Die Festlegung zur Versickerungsfähigkeit bzw. Notwendigkeit einer Vorreinigung ist entsprechend der Bewertung auszuführen.	Der Anregung wurde gefolgt und unter der Voraussetzung, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind, versickerungsfähige Beläge vorgegeben. Eine Vorgabe, dass 10 % des Dachflächenwassers in ein offenes Grabensystem oder eine Grünfläche einzuleiten sind, wurde ebenfalls aufgenommen. Die weiteren Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern sind bei der Erschließungsplanung und den einzelnen Bauvorhaben zu beachten.
			Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i. V. m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.	Entsprechende Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan.
			Ein Umweltbericht wird noch erarbeitet. In diesem sollten sowohl die baubedingten als auch die dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser thematisiert werden, einschließlich der Betrachtung des Grundwasserflurabstands.	Der Umweltbericht geht auf das Thema Grundwasser sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut ein.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise, welche teilweise bereits in Anlage 2 enthalten sind, besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	24.04.2025	Das geplante Misch- und Gewerbegebiet ist ordnungsgemäß zu entwässern und wird als Trennsystem konzipiert. Wir empfehlen, vorab die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, die das Entwässerungsgebiet aufnimmt, zu überprüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation wurde überprüft. Teilweise sind Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit (Aufdimensionierung eines Kanalabschnittes und Erhöhung des Gefälles) erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Herstellung des Benehmens abgestimmt und bei der Erschließung umgesetzt.
			Das geplante Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der „Industriestraße“ eingeleitet. Das saubere Niederschlagswasser von den Dachflächen gelangt über einen Regenwasserkanal in Richtung des Vorfluters, der „Kirnau“. Dabei wird der vorhandene Durchlass unter der bestehenden Bahnlinie genutzt. Vor der Einleitung in die „Kirnau“ erfolgt eine Retention. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oberirdische, offene Elemente der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser eingeplant werden.	Das Kapitel zum Entwässerungskonzept wurde nach Ausarbeitung der Erschließungsplanung neu überarbeitet. Im Plangebiet selbst wird das Regenwasser und das Schmutzwasser getrennt erfasst und abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes werden Schmutz- und Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet. Um eine schadlose Ableitung zu gewährleisten ist das Regenwasser auf den Baugrundstücken zum Teil (10% des Dachflächenwassers) zu versickern und zum Großteil zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
			Am nördlichen Rand des Gebiets wird eine Grünfläche ausgewiesen, um den Hochwasserschutz bei Starkregen zu berücksichtigen. Das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abgefangen und abgeleitet werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
			Die Dachflächen sollten aus schadstofffreien Materialien bestehen. Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen (wie Blei, Kupfer oder Zink) ist eine verwitterungsfeste Beschichtung erforderlich, um Schwermetalleinträge in das Oberflächenwasser zu verhindern.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
			Bei der dezentralen Entsorgung von Niederschlagswasser sind insbesondere die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138-1 Versickerung von Niederschlagswasser und/oder DWA-A 102-2 Einleitung von Niederschlagswasser) zu beachten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Gewässer nach § 2 NiedSchlWasBesV BW ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Vorgaben gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.
			Bei der Erschließung neuer Siedlungsgebiete ist es ein zentrales Ziel, eine nachhaltige und ökologisch orientierte Entwässerung zu gewährleisten. Die lokale Wasserbilanz sollte auch nach der Bebauung möglichst nahe an den natürlichen Zustand der unbebauten Fläche herankommen. Es wird empfohlen, die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Um eine übermäßige Versiegelung der Fläche zu verhindern, sind Garagen nur innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	Der Anregung wurde gefolgt und eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt und den Unterlagen beigefügt. Mit den geplanten Maßnahmen können (im Vergleich zum bebauten Zustand ohne Maßnahmen) Versickerung und Verdunstung verbessert werden. Der Abfluss erhöht sich jedoch geringfügig. Insgesamt verbleibt eine Abweichung von 14 % beim Abfluss, von -7% bei der Versickerung und von 6% bei der Verdunstung. Der Zielwert von maximal 10% Abweichung vom Referenzzustand wird lediglich beim Abfluss überschritten. Versickerung und Verdunstung nähern sich stark dem Referenzzustand.
			Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung bei Flachdächern wird zum einen das Niederschlagswasser zurückgehalten und dient gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen (z. B. Flächenkanalisation), die nicht unter § 60 Abs. 3 WHG fallen, erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (§ 48 Abs. 1 WG).	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	24.04.2025	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Aufgrund der im Plangebiet gegebenen topografischen Verhältnisse kann es infolge von Starkregenereignissen zur Ausbildung von Abflussrinnen mit derzeit nicht quantifizierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen kommen, da Starkregengefahrenkarten noch nicht vorliegen. Es ist zu erwarten, dass sich potenzielle Abflussrinnen in süd- bzw. südöstliche Richtung entwickeln könnten. Eine Gefährdung der unterhalb gelegenen Objekte kann dabei nicht vollständig ausgeschlossen werden.	Die Starkregenthematik wurde fachgutachterlich betrachtet. Die Ist-Situation lässt in einem kleinen Bereich im Südosten des Plangebietes Überflutungstiefen bis 50cm erkennen. In der Plan-Situation wird im Wesentlichen das oberflächig abfließende Niederschlagswasser dem Straßenverlauf folgen und in Richtung Industriestraße abfließen. Im Bereich des kleinen Stichweges im Südwesten ist ein Überborden von Flutwasser zu erwarten. Das Wasser fließt dort in den rückwärtigen Randbereich der südöstlichen Grundstücke im Plangebiet in Richtung Industriestraße ab. In der Konsequenz wurde die Straßenplanung nochmals angepasst, sodass ein Überborden vermieden wird und das Flutwasser dem Straßenverlauf folgend in Richtung Industriestraße abläuft. Eine Verschlechterung der aktuellen Situation für die unterliegende Wohnbebauung bei Starkregen ist demnach nicht zu erwarten. Die Starkregenuntersuchung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich erläutert.
			Unter der Voraussetzung, dass die nachstehenden Hinweise berücksichtigt werden, bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Es wird daher darum gebeten, diese im Rahmen des Starkregenrisikomanagements zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	s.o.

			Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden. Vorsorgliche Überlegungen wie: • die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen • die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) sollten daher einfließen. Da zusätzliches Niederschlagswasser infolge der baulichen Nutzung nicht gänzlich auf den Flächen zurückgehalten oder versickert werden kann, kann dies zu einer nachteiligen Beeinflussung der Hochwassersituation unterhalb der Einleitung (z. B. des Regenwasserkanals oder einer Mischwasserentlastung) führen.	Der Anregung wurde gefolgt. Die Straßenführung im Baugebiet dient als Notwasserweg und. Dazu wurde im Nachgang zur Starkregenbetrachtung die Straßenhöhe im Süden nochmals geringfügig angehoben. Das Flutwasser wird in die Industriestraße geleitet und läuft am Ende der Industriestraße in den dort im Nordosten befindlichen Bahndurchlass. Auch im Planfall ist der Bahndurchlass nicht vollständig ausgelastet. In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen aufgenommen. Zudem lässt die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhen überwiegend eine Anhebung der EFH um ca. 0,5 m bis 1,0 m zu, ohne Trauf- und Firsthöhen einzuschränken.
			Die Auswirkungen außergewöhnlicher Starkregen- bzw. Hochwasserereignisse (bis T=100a) sind daher näher zu betrachten; insbesondere sind die Auswirkungen (belastbar) zu prüfen sowie nachvollziehbar und transparent dazulegen. Sofern nachteilige Auswirkungen auf das Fließgewässer selbst (hydraulischer Stress) bzw. die Unterlieger zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich darzulegen. Rechtsgrundlage: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).	Der Anregung wurde gefolgt und eine Starkregenuntersuchung durchgeführt. Dabei erfolgten Betrachtungen des Ist- und des Planzustands. Die Ergebnisse sind in der Begründung zusammenfassend dargelegt. Die Starkregenuntersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.
			Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall		Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans „Im Teich II“, Rosenberg keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen und/oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst/verzeichnet. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante und beschriebene Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken, sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben beachtet und eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

			Insbesondere auf die nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben weist die Bodenschutzbehörde ausdrücklich hin: Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Sofern bei Maßnahmen Aushubmaterialien anfallen, die nicht Vorort wiederverwendet (z.B. als Erdmassenausgleichsmaßnahme) werden können, wären diese einer fachgerechten und geordneten Entsorgung (Verwertung hat stets Vorrang vor einer Beseitigung) zuzuführen. Falls erdfremde Materialien und/oder organoleptische Aushubmaterialien angetroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie die Gemeinde über Art und Umfang der Auffälligkeiten zu informieren.	Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Entsprechende Hinweise zum Bodenschutz und zu Altlasten befinden sich bereits im Bebauungsplan.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	24.04.2025	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Folgendes ist einzuhalten: Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.	Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.
			Die Gemeinde Rosenberg besitzt kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter). Die nächst gelegenen Fahrzeuge aus Buchen oder Walldürn erreichen Rosenberg nicht innerhalb der Hilfsfrist nach den Hinweisen des Innenministeriums zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr. Nach der Landesbauordnung kann der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Für Gebäudeklasse 1 bis 3 sind grundsätzlich hierfür tragbare Leitern ausreichend. Bei Gebäudeklasse 4 und 5 gemäß der Landesbauordnung sind grundsätzlich Hubrettungsfahrzeuge vorzuhalten. Sollte ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 geplant werden so ist hier in Folge grundsätzlich der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.	Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
			Da teilweise im Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen wird, ist die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz mit 96 m³/h über zwei Stunden herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.	Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den am nördlichen Ende der Industriestraße befindlichen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von rd. 200 m³ gedeckt werden.
			Der Name der Straße ist zum einpflegen in den Leitrechner der Integrierten Leitstelle Neckar-Odenwald in Mosbach sowie dem Unterzeichner mitzuteilen.	Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	24.04.2025	Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser muss in ausreichender Qualität, Menge (Wasserbedarf) und Druck sichergestellt werden. Das Baugebiet ist an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. 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.	Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der nachgelagerten Bauvorhaben zu beachten.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	24.04.2025	Das Plangebiet befindet laut Flurbilanz auf Flächen der Vorbehaltsflur I. Hierbei handelt es sich um beste Böden und sehr gute Produktionsstandorte für die Landwirtschaft. Für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nahrungsmittelerzeugung, die im öffentlichen Interesse liegt, ist der Erhalt von guten Produktionsstandorten wichtig.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Aus den oben genannten Gründen können wir diesem Vorhaben nur ungern zustimmen. Wir möchten jedoch der weiteren gemeindlichen Entwicklung nicht im Wege stehen und haben daher keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden müssen, damit auch zukünftig die Aufgabe zur nachhaltigen und ökonomischen Erzeugung von Nahrungsmitteln erfüllt werden kann. Zukünftig sollten mehr die bereits versiegelten Flächen (z.B. „Industriebrachen“) beplant werden.	Eine Überplanung der einzig auf Gemarkung Rosenberg befindlichen Industrie- bzw. Gewerbebrache im Dörrhöfer Weg blieb aufgrund ausbleibender Mitwirkungsbereitschaft bislang erfolglos. Daher soll eine Entwicklung in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet erfolgen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	09.04.2025	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Begründung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Teich II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des langfristigen örtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Rosenberg eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit ergänzender Ausweisung von gemischt genutzten Bauflächen vor. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich teilweise als geplante Siedlungsfläche und teilweise als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dargestellt. Regionalplanerische flächenbezogene Restriktionen liegen somit nicht vor.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass regionalplanerische flächenbezogene Restriktionen nicht vorliegen.
			In Bezug auf den Bedarfsnachweis bitten wir um eine Konkretisierung des tatsächlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der geplanten Größenordnung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Rosenberg im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nicht als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen ist und sich demnach die Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Zwecke am Eigenbedarf orientieren soll. Die vorliegende Planbegründung enthält bislang nur eine sehr abstrakte Bedarfsbegründung („Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben“) im Sinne einer langfristig ausgerichteten Angebotsplanung. In diesem Zusammenhang bitten wir auch um eine Bewertung der bestehenden und offenbar noch nicht genutzten gewerblichen Flächenreserven der Gemeinde Rosenberg.	Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung um eine Bauflächenbedarfsbegründung ergänzt. Darin wird dargelegt, dass lediglich eine rd. 3.000 m² große Fläche noch zur Verfügung steht. Für eine weitere rd. 7.000 m² große Fläche gibt es bereits einen Interessenten. Der Grundsatzbeschluss zum Verkauf wurde im Gemeinderat bereits gefasst. Daher wird die Ausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen in ergänzender Form erforderlich.

3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	27.03.2025	Vorliegend sollen zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfes an Gewerbeflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbegebiets geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst rund 2,3 ha, wovon ca. 1,1 ha als Mischgebiet und 0,9 ha als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen. Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Rosenberg und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren. Vereinbarkeit mit den flächenbezogenen Vorgaben der Raumordnung In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der betreffende Bereich nachrichtlich als „geplante Siedlungsfläche Wohnen“ und „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen insoweit nicht entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Raumordnung der Planung entgegenstehen.
			Flächennutzungsplan Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Osterburken wird das Plangebiet in Teilen als geplante „gemischte Baufläche“ und sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, wobei sich der Bereich, welcher als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll im Bereich der gemischten Baufläche im FNP befindet, das vorgesehene Mischgebiet überwiegend im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft. Die Planung folgt damit nur in einem kleinen Teilbereich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Diese soll im Rahmen der laufenden 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
			Gewerbeflächenbedarfsnachweis Während die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes mit einem Umfang von ca. 1,1 ha bereits über den gültigen Flächennutzungsplan mengenmäßig abgebildet wird, geht die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einem Umfang von ca. 0,9 ha über die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus. Die vorliegende Planbegründung enthält bislang nur eine sehr abstrakte Bedarfsbegründung („Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben“). Wir bitten dahingehend um weiterführende Erläuterungen zum Bedarf, auch mit Blick auf die im Norden bestehenden und offenbar noch nicht genutzten gewerblichen Flächenreserven.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung um eine Bauflächenbedarfsbegründung ergänzt. Darin wird dargelegt, dass lediglich eine rd. 3.000 m² große Fläche noch zur Verfügung steht. Für eine weitere rd. 7.000 m² große Fläche gibt es bereits einen Interessenten. Der Grundsatzbeschluss zum Verkauf wurde im Gemeinderat bereits gefasst. Daher wird die Ausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen in ergänzender Form erforderlich.
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	07.03.2025	Da sowohl die Anbauverbots-, wie auch die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße L 518 durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert werden, bestehen von Seiten der Abteilung 4 keine Einwände gegenüber dem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.

5.	RP Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt	24.03.2025	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	10.03.2025	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Der Anregung wurde gefolgt und die Hinweise zu Bodenfunden entsprechend ergänzt.
			Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	01.04.2025	**1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen** 1.1 <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Lösslehm“ und „Holozäne Abschwemmmassen“ vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Oberer Muschelkalk“ im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRB-wissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.
			1.2 <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.

			1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Die gesetzlichen Vorgaben sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu beachten.
			Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung und im Rahmen konkreter Bauausführungen zu beachten.
			Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	s.o.
			2. Angewandte Geologie 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 bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Der Empfehlung wird gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	s.o.

			In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechendes Gutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.
			2.2 Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Landesbergdirektion 3.1 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	27.03.2025	Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	10.03.2025	Gegen den Bebauungsplan Im Teich II bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

11.	Netze BW GmbH	10.04.2025	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die bereits vorhandenen Betriebsmittel im Geltungsbereich dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen. Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
			Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Niederspannungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Zum jetzigem Planungsstand gehen wir davon aus das wir im geplanten Bereich keine weitere Ortsnetzstation benötigen, jedoch kann dies Zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Falls ihnen Daten zu evtl. benötigten Leistungswerten oder Bauvorhaben vorliegen, bitte wir Sie uns diese mitzuteilen. Daraus könnten sich ergeben das kundeneigene Trafostation erforderlich sind. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "**Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle",** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.	Vorsorglich wurde im Plangebiet eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen, die einem Platzbedarf von 5,5m*5,5m gerecht wird. Der Hinweis betrifft die nachgelagerte Ausführungsplanung.
			Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.	Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Erschließungsplanung.
			Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.	s.o.
			Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der **Netze BW GmbH** angefordert werden. Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.	s.o.
			Wir bitte Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und Bitten weiterhin um Beteiligung und frühzeitige Bekanntgabe des Ausführungszeitraumes. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Der Anregung wird nur bedingt gefolgt. Eine Fläche für eine Trafostation wurde vorsorglich aufgenommen. Die Hinweise wurden an den Erschließungsplaner weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

12.	Dt. Telekom Technik GmbH	14.04.2025	• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Dies betrifft den Randbereich der Industriestraße im südöstlichen Plangebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (Kontakt: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).	Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Erschließungsplanung.
			Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungs-beginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de	s.o.
			Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen. Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.	s.o.
13.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	10.03.2025	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.

15.	IHK Rhein-Neckar	11.04.2025	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Teich II“ ausdrücklich. Wie das vorliegende Planverfahren aufzeigt, ist für die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Ohne geeignete Gewerbeflächen wird die Ansiedlung von Unternehmen erheblich erschwert. Es braucht strukturelle Leitplanken, um auch der Wirtschaft langfristige Standortperspektiven zu geben. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Erweiterung. Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht Betrieben sowohl Ansiedlungs- als auch Entwicklungsmöglichkeiten, die zur Sicherung und Erweiterung von Betriebsstandorten dringend benötigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Das bestätigen die Zahlen der im Dezember 2019 veröffentlichten „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“. Die vom Verband Region Rhein-Neckar beauftragte und von der CIMA durchgeführten Studie ermittelte ein Gewerbeflächendefizit von bis zu 100 ha bis 2035 für den Neckar-Odenwald-Kreis. Die Ergebnisse der Gewerbeflächenstudie zeigen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in der Metropolregion das Angebot deutlich übersteigt. Um das ermittelte Defizit zu verringern, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen vorzuhalten. Bei der Ausgestaltung der Flächenpotentiale ist darauf zu achten, ein differenziertes Flächenangebot zu entwickeln, das dem Charakter eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO entspricht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
			In den textlichen Festsetzungen begrüßen wir daher den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Gütern an Endverbraucher. Damit kann der Gebietscharakter gewahrt und gleichermaßen innerörtlichen Lagen und zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die IHK unterstützt regelmäßig mit (digitalen) Veranstaltungsangeboten und zeigt auf, wie Gewerbeflächen innovativ, klimafreundlich und zukunftsfähig gestaltet werden können. Die hohe Nachfrage der Gewerbetreibenden bei Veranstaltungen zu diesem Thema zeigt, wie sehr Maßnahmen zur Klimaanpassung auch im Interesse der Unternehmerschaft sind. Auch Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern und Fassaden bewerten wir positiv. Die Entwicklung moderner Gewerbeflächen berücksichtigt hochwertige und nachhaltige Standards und trägt dazu bei, die Attraktivität der Stadt und der Region als Lebens- und Arbeitsort zu erhöhen und voranzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Um Lärmkonflikte zu vermeiden, ist die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO, das westlich und südlich des geplanten Gewerbegebiets angrenzt, nachvollziehbar. Mischgebiete dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. So kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete mittel- und langfristig jedoch oftmals zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. In den weiteren Planschritten ist daher zwingend darauf zu achten, dass auch tatsächlich einen gemischte Nutzung im Plangebiet stattfindet.	Wird zur Kenntnis genommen. Trotz der Ausweisung eines Mischgebietes wurde eine Geräuschkontingentierung erforderlich. Im Bebauungsplan werden Emissionskontingente sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Nutzungsdurchmischung kann nur im Rahmen der Baugenehmigungen gesteuert werden.

			Mit einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehen üblicherweise auch umfangreiche Steuereinnahmen (insbesondere Gewerbesteuer, Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, Grundsteuer und Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer) einher. Diese wiederum bestimmen die Gestaltungsmöglichkeiten der kommunalen Haushalte zur Verbesserung von wichtigen Rahmenbedingungen für die Lebensverhältnisse vor Ort. Dazu zählen Einrichtungen der Infrastruktur oder Daseinsvorsorge und Verbesserung der Teilhabe vor Ort. Daher gilt es, konsequent die erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen und tatsächlich nutzbar zu machen. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. In diesem Zusammenhang ist drauf hinzuweisen, dass neben einer ausreichenden Flächenquantität auch auf eine hohe Qualität zu achten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zudem ist unumstritten, dass ein essentieller Kern der Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit darin besteht, zukünftigen Generationen zumindest gleiche Handlungsräume und Entwicklungsmöglichkeiten zu garantieren, wie sie heutigen Generationen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist das langfristige Vor- und Freihalten von Flächen für Wirtschaft absolut folgerichtig und Teil der kommunaler Daseinsvorsorge für kommende Generationen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
16.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest	26.03.2025	Durch den o. g. Vorentwurf des Bebauungsplans Im Teich werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	BUND–Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	NABU–Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	LNV-Arbeitskreis Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	ZV Regionaler Industriepark Osterburken	10.03.2025	Seitens des Zweckverbands Regionaler Industriepark Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.

22.	Stadt Walldürn	20.03.2025	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorgelegte Bebauungsplanung bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Stadt Ravenstein		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Ahorn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Buchen	10.03.2025	Bedenken und Anregungen zum Planentwurf werden unsererseits nicht vorgetragen, wir wünschen Ihnen bei der Durchführung der Maßnahmen viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Stadt Osterburken	10.03.2025	Seitens der Stadt Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	Gemeinde Hardheim	19.03.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Teich II“ in Rosenberg bestehen keine Anregungen oder Einwendungen, da öffentliche Belange der Gemeinde Hardheim nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	03.02.2025	Leider wurden wir, hier die Anwohner, erst durch die Zeitung und anschließend den Artikel im Gemeindeblatt im Spätherbst darüber informiert, dass die Gemeinde das o.g. Projekt plant. Dagegen erhebe ich Einwände. Das Gebiet heißt nicht umsonst „Im Teich." Siehe hier immer wieder die Wasserfläche die sich bildet(Acker Haus Hab) wenn es länger oder bei Starkregen regnet. Hier läuft sogar das Wasser über die Straße. Ich glaube kaum, dass der geplante Abwasserkanal das Problem beheben kann, da ja das Misch-Gewerbegebiet unterhalb dessen liegt. Die versiegelte Fläche Teich II liegt dann unterhalb. Das ganze Wasser, das dann nicht im Boden versickern kann, würde am unteren Ende aufgestaut.	Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Starkregenthematik wurde fachgutachterlich betrachtet. Die Ist-Situation lässt in einem kleinen Bereich im Südosten des Plangebietes Überflutungstiefen bis 50cm erkennen. In der Plan-Situation wird im Wesentlichen das oberflächig abfließende Niederschlagswasser dem Straßenverlauf folgen und in Richtung Industriestraße abfließen. Im Bereich des kleinen Stichweges im Südwesten ist ein Überborden von Flutwasser zu erwarten. Das Wasser fließt dort in den rückwärtigen Randbereich der südöstlichen Grundstücke im Plangebiet in Richtung Industriestraße ab. In der Konsequenz wurde die Straßenplanung nochmals angepasst, sodass ein Überborden vermieden wird und das Flutwasser dem Straßenverlauf folgend in Richtung Industriestraße abläuft. Eine Verschlechterung der aktuellen Situation für die unterliegende Wohnbebauung bei Starkregen ist demnach nicht zu erwarten. Die Starkregenuntersuchung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich erläutert.
			Mir würde es auch nicht gefallen, wenn sich unmittelbar hinter meinem Grundstück ein Gewerbe ansiedeln würde. Dies ist in einem Mischgebiet zu 40/60 bzw 60/40 vorgesehen. Ich züchte seit vielen Jahren Vögel und befürchte, dass diese dann erheblich gestört würden. Die Gemeinde sollte m.E. lieber dafür sorgen, dass der Überbestand der Tauben, die im Lagerhaus wohnen, tierschutzmäßig reduziert werden. Ich kann leider die vielen Wildvögeln nicht mehr füttern, ohne auch immer wieder die Tauben mitzufüttern. Dies aber nur am Rande.	Durch die vorgesehene, 3 m breite Eingrünung zwischen Mischgebiet und bestehender Bebauung sowie einem zusätzlichen Abstand von 2 m zur Baugrenze, rückt die zukünftige Bebauung um mindestens 5 m und somit um das doppelte Maß des Mindestabstands von 2,5 m gemäß LBO von der Grundstücksgrenze ab. Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Störung von Vögeln ist demnach ebenso wenig zu erwarten. Die Ausführungen bezüglich Tauben betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.
			Da ich es schätze wenn es das Wetter zu läßt, auf meinem hinteren Grundstück zu sitzen und die Tiere zu beobachten, die hinten auf dem Feld leben, wäre das, wenn hier ein Gewerbe-Mischgebiet entsteht, nicht mehr möglich. Weitere Natur würde zerstört und bester Boden unwiderbringbar verloren.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie Pflanzvorgaben zur Eingrünung getroffen. Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden weitere Maßnahmen festgelegt, durch die die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen. Diese sind im Grünordnerischen Beitrag ausführlich beschrieben.
			Außerdem ist für mich der Zeitpunkt jetzt so viel Geld auszugeben, falsch gewählt. Da die Magna hier in Rosenberg aufgelöst wird, sollte die Gemeinde hier tätig werden. Das Gelände stände als Gewerbegebiet weiterhin zu Verfügung. Wo eine Wille ist, sollte auch ein Weg sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Eigentum der Gemeinde befindet sich nur noch eine Gewerbefläche, für die es bereits eine Voranfrage gibt. Um zukünftig weitere

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Gewerbeflächen vorhalten zu können, ist die Planung des Gewerbe- und Mischgebietes erforderlich. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar verwiesen: *[…] „Wie das vorliegende Planverfahren aufzeigt, ist für die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Ohne geeignete Gewerbeflächen wird die Ansiedlung von Unternehmen erheblich erschwert. Es braucht strukturelle Leitplanken, um auch der Wirtschaft langfristige Standortperspektiven zu geben. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Erweiterung. Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht Betrieben sowohl Ansiedlungs- als auch Entwicklungsmöglichkeiten, die zur Sicherung und Erweiterung von Betriebsstandorten dringend benötigt werden." […]*
			Außerdem wundert es mich, dass die Gemeinde auf der anderen Seite des Dorfes (Bronnacker) eine weitere Fläche der Natur wegnehmen will, in dem eine Fotovoltaikanlage entstehen soll. Auch das ist für mich am Bedarf vorbei geplant. Die Überkapazität an Strom wird schon jetzt ins Ausland verkauft, wenn die Sonne scheint, während der Wind auch Nachts weht.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren „Im Teich II".
			Ich bitte meine Bedenken ernst zu nehmen und Ihr Vorhaben neu zu überdenken und Alternativen zu prüfen. Bitte um schriftliche Benachrichtigung und weitere Informationen hierzu.	Die hervorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in die Abwägung eingestellt. Sinnvolle Alternativen ergeben sich nicht. Das Baugebiet ist teilweise bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Um den Gewerbebauflächenbedarf zu bedienen, erfolgt eine Erweiterung und Neuordnung der geplanten Flächen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sowie die Festsetzung eines Mischgebietes in Anschluss an das bestehende Mischgebiet und das Wohngebiet als Puffer wird als städtebaulich sinnvoll erachtet. In der Begründung wurde im Kapitel Alternativenprüfung erläutert, dass sich andere sinnvolle Alternativen bei der Flächenwahl nicht ergeben haben. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen.
2.	Bürger/in 2	03.02.2025	Hiermit lege ich Widerspruch gegen das o.g. Bauvorhaben ein. Ich möchte meine tiefste Besorgnis über dieses Vorhaben zum Ausdruck bringen und darauf hinweisen, dass dies meiner Meinung nach negative Auswirkungen auf mein Eigentum und mein Wohnumfeld haben wird. Die Information über das Projekt erfolgte erst im Herbst und überraschend, sodass viele Bürger, insbesondere wir Anwohner des Gebiets „Im Teich", erst spät in den Prozess eingebunden wurden. Bereits weit fortgeschrittene Planungen und die eindeutige Festlegung durch den Bürgermeister und Gemeinderat, betonen, dass es ihr Projekt sei und nicht von diesen Vorhaben abweichen	Die Gemeinde hält an der Planung fest, solange der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Das Bebauungsplanverfahren folgt den gesetzlichen Vorgaben, die gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eine zweistufige Bürgerbeteiligung vorsehen. Der gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			werden, deuten auf einen Top-Down-Ansatz hin. Eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung hätte die Möglichkeit eröffnet, alternative und konfliktärmere Lösungen zu erarbeiten.	BauGB wurden ortsüblich bekanntgegeben. Im Rahmen der Beteiligungen können Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden.
			Ich befürchte, dass das Mischgebiet, hier vorgesehen 40-60 oder 60-40 die Option beinhaltet, dass sich unmittelbar neben meines Grundstückes ein Gewerbe ansiedeln könnte. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung meiner ruhigen Wohngegend dar. Ein vorgesehener Grünstreifen, hätte hier keine Wirkung im positiven Sinne. Ich befürchte, dass die Ruhe meines Eigentums gestört wird und meine Lebensqualität darunter leidet.	Neben der vorgesehenen, 3 m breite Eingrünung zwischen Mischgebiet und bestehender Bebauung ist ein zusätzlicher Abstand von 2 m zur Baugrenze vorgesehen. Somit rückt die zukünftige Bebauung um mindestens 5 m und somit um das doppelte Maß des Mindestabstands von 2,5 m gemäß LBO von der Grundstücksgrenze ab. Im Mischgebiet sind darüber hinaus nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
			Die unmittelbare Nähe des Misch- und Gewerbegebiets zum Wohngebiet „Im Teich" birgt das Risiko einer signifikanten Abwertung der Immobilienwerte. Die Beeinträchtigung durch Lärm und vermehrten Verkehr kann langfristig nicht nur den subjektiven Wohnwert, sondern auch den Marktwert der betroffenen Grundstücke und Gebäude senken.	Bezüglich der befürchteten Wertminderung der Immobilien ist bereits fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung des Baugebiets überhaupt eintreten wird. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge der Nutzung für das Nachbargrundstück für sich genommen - also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus - keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Nachbarschaft einen über eine mögliche situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, größeren Wertverlust ihres Grundstücks hinnehmen müssten, sind nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt auch für die Wohnqualität.
			Das Gelände weist eine abschüssige Topografie auf, wodurch bauliche Maßnahmen besonders komplex und kostenintensiv werden. Die zu erwartenden Probleme bei der Entwässerung des Geländes erfordern zusätzliche, teure Investitionen, die bisher weder transparent kommuniziert noch ausreichend berücksichtigt wurden. Dass diese Aspekte vonseiten des Gemeinderats und Bürgermeisters in seinem Vorhaben unterstützt, ignoriert werden, ist besonders besorgniserregend. Dieses Gewerbe-Mischgebiet würde zu mehr Flächenversiegelung führen, was den Wasserhaushalt beeinträchtigen kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an der Planung fest, solange der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Zur Betrachtung des Wasserhaushalts wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt und den Unterlagen beigefügt. Mit den geplanten Maßnahmen können (im Vergleich zum bebauten Zustand ohne Maßnahmen) Versickerung und Verdunstung verbessert werden. Der Abfluss erhöht sich jedoch geringfügig. Insgesamt verbleibt eine Abweichung von 14 % beim Abfluss, von -7% bei der Versickerung und von 6% bei der Verdunstung. Der Zielwert von maximal 10% Abweichung vom Referenzzustand wird lediglich beim Abfluss überschritten. Versickerung und Verdunstung nähern sich stark dem Referenzzustand.
			In der Vergangenheit hatte ich immer wieder Nässe nach Starkregen im Keller.	Eine Verschlechterung der Starkniederschlagsituation für das Grundstück ist nicht zu erwarten, da das nicht direkt angrenzende Plangebiet in

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Es würde das Problem nur verschlimmern und nicht lösen, wenn oben 1. Querweg ein Abwasserkanal errichtet wird. Da das Wasser unterhalb im Teich II Gewerbe-Mischgebiet weiterhin den Berg runter fließt und durch die Versiegelung nur forciert wird. Lt. Klimaexperten ist es nicht mehr zu leugnen, dass Starkregenfälle in den kommenden Jahren eher zunehmen.	Richtung Südosten abfällt. Planbedingte Auswirkungen sind somit hier nicht gegeben.
			Außerdem konnte ich all die vergangenen Jahre beobachten, dass in der Hecke die bestehen bleiben soll (Grenze zu Kälte-Müller), dass dort immer wieder ein Reh mit seinem Jungen gelebt hat. Ich konnte auch öfter Hasen rennen sehen, die am Heckenrand Rückzug gefunden haben. Ich würde darunter leiden, wenn ich hier die Natur nicht mehr vollumfänglich beobachten könnte. Die biologische Vielfalt und Landwirtschaft umfasst letztendlich unsere Ernährung, fruchtbare Böden den Wasserhaushalt und das Klima. Genau im Teich II befindet sich bestes Ackerland. Wäre der breite öffentliche Widerstand - dokumentiert durch eine organisierte Unterschriftenliste und die intensive Berichterstattung regionaler Zeitungen - von Beginn an ausreichend beachtet worden, hätte es möglicherweise die Suche nach alternativen Nutzungskonzepten gegeben.	Eine Aussicht auf unbebaute Flächen nordwestlich des Plangebietes ist nach Realisierung des Baugebietes „Im Teich II“ weiterhin möglich. Durch die Eingrünung des Baugebietes werden Eingriffe in das Landschaftsbild abgemildert. Im Rahmen des Umweltberichts und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden die betroffenen Schutzgüter betrachtet und die Eingriffe bilanziert. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen können die Eingriffe vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Details lassen sich der Begründung und den Fachbeiträgen entnehmen. Zur Betrachtung des Wasserhaushalts wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt und den Unterlagen beigefügt. Mit den geplanten Maßnahmen können (im Vergleich zum bebauten Zustand ohne Maßnahmen) Versickerung und Verdunstung verbessert werden. Der Abfluss erhöht sich jedoch geringfügig. Insgesamt verbleibt eine Abweichung von 14 % beim Abfluss, von -7% bei der Versickerung und von 6% bei der Verdunstung. Der Zielwert von maximal 10% Abweichung vom Referenzzustand wird lediglich beim Abfluss überschritten. Versickerung und Verdunstung nähern sich stark dem Referenzzustand. Vom Ackerland wird lediglich ein kleiner Teilbereich in Anspruch genommen. Da das Plangebiet direkt an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und die Industriestraße in diesem Teilabschnitt bislang nur einseitig erschlossen ist, erscheint die Erweiterung der Gewerbe- und Mischbauflächen vor dem Hintergrund zusätzlich benötigter Bauflächen für Gewerbebetriebe und der Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich sinnvoll und zielführend.
			Die Tatsache, dass bereits erhebliche Zeit und Geld in dieses Projekt investiert wurden, darf nicht als alleinige Rechtfertigung dienen, um ein Vorhaben fortzusetzen, das gravierende Nachteile für uns betroffene Anwohner „Im Teich" und die langfristige Entwicklung der Gemeinde mit sich bringt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Kombination der genannten Punkte - von mangelnder Bürgerbeteiligung und Transparenz über die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Wohnqualität, Verkehr und Immobilienwerte bis hin zu den spezifischen geologischen Herausforderungen - macht es m. E. notwendig, den Planungsprozess grundlegend zu überdenken. Es ist im Interesse der Gemeinde und der Anwohner, alternative Lösungsmöglichkeiten zu prüfen, die eine ausgewogenere Nutzung ermöglichen und die berechtigten Interessen aller Beteiligten angemessen berücksichtigen.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Der Planungsprozess läuft nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die öffentlichen und privaten Belange wurden in die Abwägung eingestellt und entsprechend behandelt. Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung um das Kapitel Alternativenprüfung ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Ich bitte Sie daher um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meiner Einwendungen/Widerspruchs sowie um ausführliche Informationen zum weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine weitere Bürgerbeteiligung. Die Offenlegung wird ortsüblich bekanntgemacht.
3.	Bürger/in 3	04.04.2025	Mit diesem Schreiben möchte ich meine Anregungen / Bedenken bzgl. des neuen Gewerbegebiets Im Teich II zum Ausdruck bringen. **Lärmemissionen und Umgebung des Baugebiets** Auf dem Gelände des zukünftigen Mischgebiets Im Teich II kann es nach Ansiedlung von Gewerbebetrieben zukünftig zu einer gewissen Lärmbelastung kommen. Um die Lärmbelastung natürlich einzudämmen, wäre es sinnvoll das Gelände mit hochwachsenden, dichten Bäumen zu versehen. Um eine Lärmbelastung ganzjährig einzudämmen, wären Nadelbäume sinnvoll. Jedoch wäre auch eine Mischung aus Nadel- und Laubbäumen denkbar. Das Pflanzen von Bäumen um das Gelände beinhaltet den Nachhaltigkeitsgedanken und bietet natürlichen Schall- bzw. Lärmschutz für alle umliegenden Bewohner. Ich bitte darum das Pflanzen von hochwachsenden Bäumen um das Mischgebiet zu berücksichtigen.	Bäume und Sträucher eignen sich nur bedingt zur Verringerung von Lärmbelastungen. Daher wurde aufgrund von zu erwartenden Lärmimmissionskonflikten zwischen geplantem Gewerbegebiet und nächstgelegener schutzwürdiger Bebauung eine Geräuschkontingentierung durch die rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt. Um Lärmimmissionskonflikte zu vermeiden wurden im Bereich des Gewerbegebietes Lärmkontingente sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente planungsrechtlich festgesetzt. Durch die Kontingentierung können somit Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung vermieden werden.
			Laut den vorgestellten Planunterlagen befinden sich am oberen Ende des Gewerbegebiets 3 Gewerbeflächen, die aufgrund der Topografie ca. 15 Meter höher gelegen sind als die Mischgebietsflächen angrenzend an den Häusern der Straße Im Teich. Es besteht die Möglichkeit, dass diese drei Gewerbeflächen vor den anderen Bauplätzen verkauft, bebaut und ein Gewerbe betrieben wird. Wie wird der Lärmschutz aufgrund der höher gelegenen Flächen für die direkten bzw. generell alle Anwohner der Straße Im Teich gewährleistet? Reichen hierfür wie oben angeführt das Pflanzen von hochwachsenden Bäumen?	s.o.
			Aufgrund der überwiegenden Anzahl an Mischgebietsbauplätzen und hoffentlich ansiedelnden Familien, würde ein Spielplatz die Attraktivität des Gebietes erhöhen. Aus diesem Grund bitte ich um die Berücksichtigung eines Spielplatzes in der Planung.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da in ca. 250 m Meter westlicher Richtung im Baugebiet „Bei den drei Morgen“ ein Kinderspielplatz geplant ist. Erforderlichenfalls kann die fußläufige Erreichbarkeit unabhängig vom Bebauungsplan verbessert werden.
			Unternehmen im Baugebiet Die Finanzierbarkeit ist der Grundstein eines jeden Bauprojekts. Diese sollte solide aufgestellt sein und mit einem sofortigen Baubeginn von wertschöpfenden Unternehmen in der Gemeinde starten, um schlussendlich Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde zu generieren. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde sich zum heutigen Zeitpunkt bereits über Maßnahmen Gedanken machen und zu gegebenem Zeitpunkt einleiten, um die richtigen und wertschöpfenden Unternehmen im Ort anzusiedeln. Lediglich Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und auf Bauaktivitäten zu warten, wird zukünftig nicht mehr ausreichen. Dies sehen wir bereits mit den noch heute zur Verfügung stehenden Flächen im ersten Teil des Gewerbegebiets.	Die Ausführungen und Anregungen betreffen größtenteils nicht direkt das Bebauungsplanverfahren. Der Bauflächenbedarf wurde in der Begründung erläutert. Für die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet gibt es wie erläutert bereits konkrete Anfragen. Um zu gewährleisten, dass weiterhin ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Teich II“ erforderlich.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die sich ansiedelnden Unternehmen sollten der Gemeinde langfristig einen Mehrwert bieten bzw. wertschöpfende Unternehmen sein. Hauptsächlich handelt es sich dabei um handwerkliche Betriebe.	Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes. Die im Bebauungsplan getroffenen Nutzungsausschlüsse (s. unten) erfolgen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Eine Feinsteuerung mit Ausschluss bestimmter Betriebsarten vor dem Hintergrund des (wirtschaftlichen) Mehrwerts für die Gemeinde bzw. einer (ohnehin ubiquitären) Wertschöpfung ist nicht städtebaulich begründbar.
			Aus den oben genannten Gründen bitte ich darum, Unternehmen der folgenden Branchen für die Mischgebietsbauplätze aus der Bauplanung herauszunehmen: - Fuhrunternehmen - Campingplätze / Camper- und Wohnmobilstellplätze - Holz- oder Lagerhallen - Garten- und Landschaftsbaubetriebe - Logistikunternehmen - Schrottplätze oder Mülllagerplätze - Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager - Unternehmen im Bereich Abfallwirtschaft - Schank- und Gaststätten	Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen: Es werden bereits Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. Gemäß den getroffenen Regelungen im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Da im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist nicht mit der Ansiedlung von Betrieben mit Schwerlastverkehr zu rechnen. Schrott- und Mülllagerplätze sowie Unternehmen im Bereich Abfallwirtschaft werden ebenfalls unverträgliche, das Wohnen wesentlich störende Nutzung angesehen. Darüber hinaus mindern zu starke Einschränkungen in der Nutzungsart die Attraktivität von Bauplätzen für die Gewerbebranche.
			Ich bitte zudem Unternehmen der folgenden Branchen für die Gewerbebauplätze aus der Bauplanung herauszunehmen: - Fuhrunternehmen - Campingplätze / Camper- und Wohnmobilstellplätze - Holz- oder Lagerhallen - Garten- und Landschaftsbaubetriebe - Logistikunternehmen - Unternehmen im Bereich Abfallwirtschaft - Schank- und Gaststätten	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es werden bereits Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen (bspw. Tankstellen, Schrottplätze und Mülllagerplätze, Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager etc.). Weitergehende Einschränkungen sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht, da sie die Attraktivität von Bauplätzen für die Gewerbebranche mindern würden.
4.	Bürger/in 4	31.03.2025	Ein Teil des aufgehobenen Bebauungsgebietes soll nunmehr, nach ihrem Beschluss, Gewerbe und Mischgebiet werden. In der Raumnutzungskarte ist das Planungsgebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und als sonstige Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der seit Dezember 2014 rechtsverbindliche einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist das Ergebnis eines mehrjährigen umfassenden Beteiligungsprozesses. Er versteht sich als zentrales Steuerungsinstrumentarium für eine dynamische und gleichermaßen nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Region. Wieso hält man sich ich in Rosenberg nicht an diesen Plan? Das Gebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit als auch der topographischen Lage nicht als ein stark versiegeltes Baugebiet geeignet.	Es ist jedoch § 1 Abs. 3 ROG (Raumordnungsgesetz) zu beachten nach dem die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen soll (Gegenstromprinzip). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne – also Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren geändert wird – an den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Die Darstellung als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und als sonstige Siedlungsfläche Wohnen ist lediglich nachrichtlich und somit keine Zielsetzung des Regionalplans. Die Auffassung wird nicht geteilt. Bodenbeschaffenheit und topographische Lage lassen kein Vollzugsdefizit erkennen.
			Bodenbeschaffenheit: Lösslehm über toniger Fließerde; nur bedingt tragfähig, Setzrisse im Bauwerk. (Kann an meinem Haus/Garage und an anderen Häuser nachgewiesen werden) Ein Bodengutachten zur Gründung für die Fundamente ist angezeigt.	Grundsätzlich kann bei einer bedingt tragfähigen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden. Zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse wird ein Übersichtsgutachten erstellt. Bei einzelnen Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrundgutachten empfohlen.
			Topographische Lage: Gleichmäßig abfallender Hang (15 m Höhenunterschied) und damit Gefährdung durch Starkregen, da die Bodenbeschaffenheit zwar viel Regen binden kann, aber schwer durchlässig ist. Gemäß Plan ist eine Überbauung bzw. Versiegelung der aus gewiesenen Fläche von 71 % möglich. Die ausgewiesene Versickerungsfläche beträgt 1 %. Überschwemmungen und Bodenerosion sind aufgrund der Fließgeschwindigkeit vorprogrammiert. Was auch in den Hinweisen unter Punkt 10 bejaht und in den Auswirkungen zum Plan Punkt 7.4 verneint wird. Dem Objektschutz im privaten und öffentlichen Bereich kommt vorrangige Bedeutung zu.	Die Starkregenthematik wurde fachgutachterlich betrachtet. Die Ist-Situation lässt in einem kleinen Bereich im Südosten des Plangebietes Überflutungstiefen bis 50cm erkennen. In der Plan-Situation wird im Wesentlichen das oberflächig abfließende Niederschlagswasser dem Straßenverlauf folgen und in Richtung Industriestraße abfließen. Im Bereich des kleinen Stichweges im Südwesten ist ein Überborden von Flutwasser zu erwarten. Das Wasser fließt dort in den rückwärtigen Randbereich der südöstlichen Grundstücke im Plangebiet in Richtung Industriestraße ab. In der Konsequenz wurde die Straßenplanung nochmals angepasst, sodass ein Überborden vermieden wird und das Flutwasser dem Straßenverlauf folgend in Richtung Industriestraße abläuft. Eine Verschlechterung der aktuellen Situation für die unterliegende Wohnbebauung bei Starkregen ist demnach nicht zu erwarten. Die Starkregenuntersuchung wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich erläutert.
			Die Entwässerung gemäß Plan ist für mich intransparent. Wo ist der Durchlass unter der Bahnlinie? Wo soll der Regenwasserkanal sein? Wo wird das Wasser vor der Kirnau zurückgehalten (Retention)? Reicht das vorhandene Volumen des alten Netzes aus, um das Wasser des Gewerbegebiets und das Oberflächenwasser oberhalb des Bebauungsgebietes zu fassen und reibungslos abzutransportieren?	Wird zur Kenntnis genommen. Das Kapitel zum Entwässerungskonzept wurde nach Ausarbeitung der Erschließungsplanung neu überarbeitet. Im Plangebiet selbst wird das Regenwasser und das Schmutzwasser getrennt erfasst und abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes werden Schmutz- und Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet. Um eine schadlose Ableitung zu gewährleisten ist das Regenwasser auf den Baugrundstücken zum Teil (10% des Dachflächenwassers) zu versickern und zum Großteil zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation wurde überprüft. Teilweise sind Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit (Aufdimensionierung eines Kanalabschnittes und Erhöhung des Gefälles) erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Herstellung des Benehmens abgestimmt und bei der Erschließung umgesetzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Der angesprochene Bahndurchlass dient der oberflächigen Ableitung von Flutwasser im Starkregenereignissen. Ausführungen hierzu können dem Kapitel „Hochwasserschutz und Starkregen“ der Begründung sowie dem Fachbeitrag „Starkregenuntersuchung“ entnommen werden.
			Mit dem Plan, "Im Teich" ein neues Misch- und Gewerbegebiet aufzustellen, schlagen Sie die Erfahrungen und Erkenntnisse der Vorgänger in den Wind und brechen noch ein schriftlich gegebenes 35 Jahre altes Versprechen des damaligen Bürgermeisters Arno Hagenbuch, dass dort nicht mehr gebaut wird.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach einem Zeitraum von 35 Jahren kann sich durchaus das Erfordnis, einen Bauleitplan aufzustellen, ergeben.
			Das wohnen neben einem Gewerbegebiet ist immer mit Belästigungen verbunden. Warum kann ein alter Beschluss nicht bestehen bleiben und müssen wir " Im Teich" den Dreck, Lärm und Gestank und Überflutung bei Starkregen durch das neue Gewerbegebiet erneut besonders tragen? Die Pläne bedeuten eine Teilenteignung unsere Wohngrundstücke.	Zur Betrachtung der Lärmimmissionen wurde eine Geräuschkontingentierung inkl. Voruntersuchung durchgeführt. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten sowie Zusatzkontingenten kann vermieden werden, dass Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm zu erwarten sind. Durch die Steuerung der Nutzungsabfolge Gewerbegebiet – Mischgebiet – Allgemeines Wohngebiet wird unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet, dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Starkregenthematik wurde zudem betrachtet. Die Ist-Situation lässt in einem kleinen Bereich im Südosten des Plangebietes Überflutungstiefen bis 50 cm erkennen. In der Plan-Situation wird im Wesentlichen das oberflächig abfließende Niederschlagswasser dem Straßenverlauf folgen und in Richtung Industriestraße abfließen. Im Bereich des kleinen Stichweges im Südwesten ist ein Überborden von Flutwasser zu erwarten. Das Wasser fließt dort in den rückwärtigen Randbereich der südöstlichen Grundstücke im Plangebiet in Richtung Industriestraße ab. In der Konsequenz wurde die Straßenplanung nochmals angepasst, sodass ein Überborden vermieden wird und das Flutwasser dem Straßenverlauf folgend in Richtung Industriestraße abläuft. Eine Verschlechterung der aktuellen Situation für die unterliegende Wohnbebauung bei Starkregen ist demnach nicht zu erwarten. Enteignungen nach § 87 BauGB sind aktuell nicht vorgesehen.
			Ich bitte den Plan nochmals zu überdenken und wirtschaftlich durchzurechnen. Was nützt ein Gewerbe- und Mischgebiet das keiner kauft, da der Baugrund nur bedingt geeignet ist und durch hohe Erschließungskosten zu teuer wird. Das Geld, das die Gemeinde erstmals einsetzen muss, wird in der derzeitigen Entwicklung sicherlich an anderer Stelle besser investiert.	Die Gemeinde hält an der Planung fest, solange der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit gegeben sind.
			Ich bitte um detailierte Erläuterung meiner Einwendungen für alle Bewohner	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.