

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis * Postfach 1464 * 74819 Mosbach

Stadt Buchen
Wimpinaplatz 3

74722 Buchen

13.06.2019

**Bebauungsplan "Alte Gärtnerei", Buchen-Eberstadt
19160019**

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Öffnungszeiten

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07
BIC GENODE61MOS

Fachdienst Baurecht

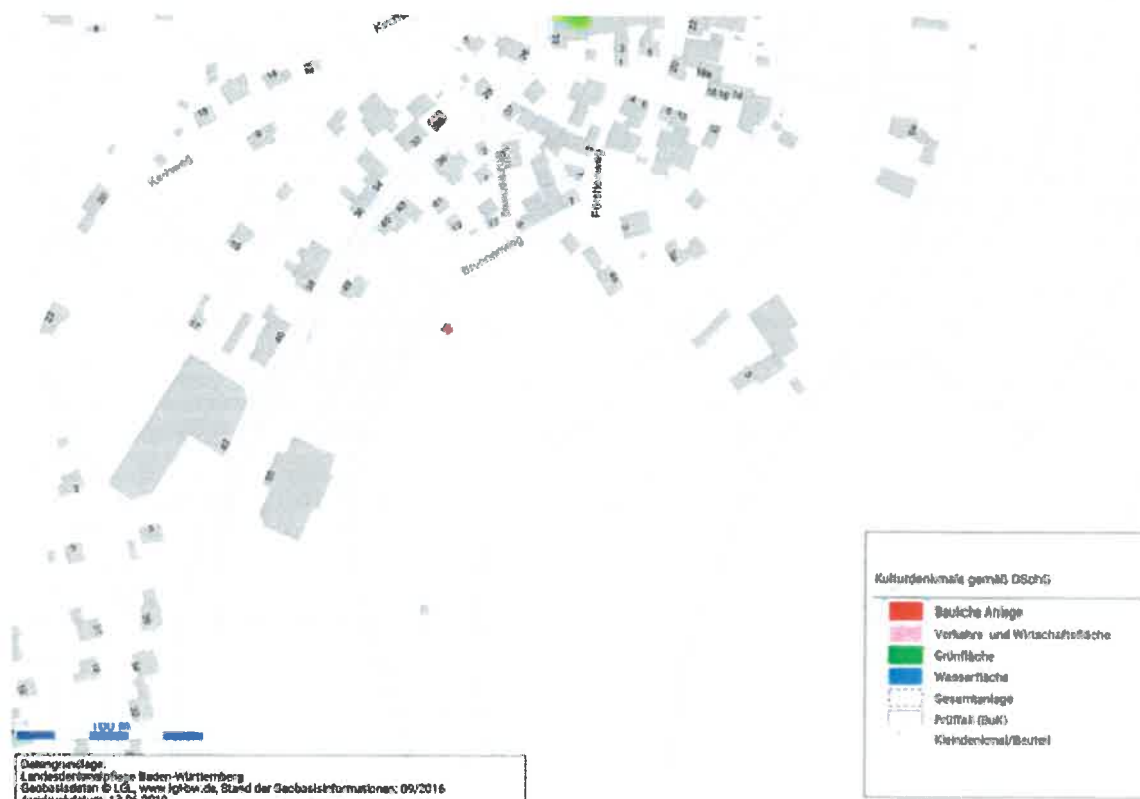
Bearbeitung:

- ab Ziff. 5.:

Telefon:

1. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB, da er nicht mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übereinstimmt und daher nicht aus diesem entwickelt werden kann.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB fortzuschreiben. Die Änderung kann nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.
3. Der geltende Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft und für Dauerkleingärten aus. Wir bitten die Bezeichnung „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ unter Ziffer 4.2 (Flächennutzungsplan) der Begründung durch die Bezeichnung „Fläche für die Landwirtschaft und Dauerkleingärten“ zu ersetzen.
4. In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Es handelt sich dabei um eine nördlich gelegene Brunnenanlage mit Reservoirhäuschen. Dieses Kulturdenkmal darf nicht beschädigt werden. Bei der Planung bzw. Ausführung der Arbeiten ist die Lage des Denkmals zu berücksichtigen und die gesamte kartierte Fläche (rote Markierung) auszusparen. Die genaue Lage des Denkmals ist aus der beigefügten Karte ersichtlich.

Sollten bei den Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen a. N., umgehend zu melden.



5. *Umweltprüfung - Umweltbericht*

Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren zu ändernden Bebauungsplan (vgl. Nr. 2. des Entwurfs der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter Nr. 6.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung der Hinweis, dass ein Umweltbericht im Zuge des Verfahrens aufgestellt und der Begründung beigelegt wird.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann sich die Betrachtung voraussichtlicher Umweltauswirkungen auf die Plangebietsfläche und die nähere Umgebung konzentrieren. Zu beachten sind dabei die in der näheren Umgebung noch einzeln vorhandenen naturräumlichen Strukturen einschließlich des Gewässers „Krummebach“ sowie die zu erfassenden Artenvorkommen mit den möglichen Veränderungen an deren Lebensstätten und die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Typik des zu Grunde liegenden Vorhabens keine erhöhten Anforderungen gestellt.

Der Umweltbericht soll dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darstellen.

Zu weiteren etwaigen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.

6. *Klimaschutz*

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer Abwägungsrelevanz zu thematisieren. Hier ist nicht allein auf das lokale Kleinklima, sondern darüber hinaus auf den globalen Klimaschutz abzustellen.

Im vorliegenden Fall gehen wir aufgrund der Größe des Plangebiets und der Typik des zu Grunde liegenden Vorhabens nicht von einer besonderen Erheblichkeit der möglichen Auswirkungen bezüglich der Klimaschutzbelange aus.

Wir empfehlen, in kurzen Worten die Situation zu beschreiben und die grundsätzlichen Argumente zur Klimaverträglichkeit darzulegen.

Stellungnahme der Fachdienste als Träger öffentlicher Belange

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitung:
Telefon:

1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

a) *Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar.

Nach aktueller Rechtslage ist dazu eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den Verfahrensunterlagen lag hierfür noch kein entsprechender Fachbeitrag zum Artenschutz bei. Laut Nr. 6.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird im weiteren Verfahren noch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hinsichtlich des Umfangs und der Untersuchungstiefe werden hierzu keine erhöhten Anforderungen gestellt. Spezielle Erkenntnisse oder Hinweise auf eine besondere Erheblichkeit liegen von unserer Seite nicht vor.

Die im textlichen Teil bereits enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 und 5.4 werden begrüßt.

Eine abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde zu den artenschutzrechtlichen Belangen kann derzeit jedoch noch nicht erfolgen. Bei einem inhaltlichen Abstimmungsbedarf können Sie sich an unsere Naturschutzfachkraft,
, wenden.

Wir weisen vorsorglich noch darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange vor dem etwaigen Satzungsbeschluss abgestimmt und deren Behandlung gegebenenfalls durch weitere Festsetzungen bzw. öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt sein müssen.

b) *Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG i. V. m. der Verordnung des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis über Naturdenkmale – Einzelbildungen vom 01.08.1988 sowie Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)*

Entsprechend Nr. 4.3 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird das Vorhandensein eines Naturdenkmals - Einzelbildung und eines gesetzlich geschützten Biotops in der Umgebung des Plangebiets bestätigt.

Wir rechnen nicht mit wesentlichen Auswirkungen für die beiden Schutzkategorien, bitten aber aus vorsorglichen Gründen, die nachrichtliche Übernahme mit der gewählten Darstellung im Bebauungsplan weiterhin beizubehalten.

2. *Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

Vorbehaltlich der abschließenden Ergebnisse zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden für das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:

Für die Bewältigung der Eingriffsregelung wird eine grünordnerische Betrachtung zur Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erforderlich. Ein diesbezüglicher Fachbeitrag lag hierzu noch nicht vor.

Die zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets bereits aufgezeigten Überlegungen und das damit im Ansatz bereits erkennbare Kompensationskonzept zeigen aus unserer Sicht in die richtige Richtung. Es ist jedoch noch die fachgutachterliche Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu den einzelnen Schutzgütern abzuwarten, sodass auch hierzu noch keine abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde erfolgen kann.

Wir gehen im Übrigen davon aus, dass bei entsprechenden Ergänzungen und einer angemessenen Berücksichtigung der oben angesprochenen Belange keine sonstigen, unüberwindbaren Bedenken zu erwarten sind.

**Technische Fachbehörde
Bodenschutz, Altlasten**

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Planungsgebiet „Bebauungsplan "Alte Gärtnerei", Buchen - OT Eberstadt“ derzeit keine altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Die für die Themen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschutz relevanten Belange sind bereits in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen (in der Fassung vom 15.02.2019) enthalten.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Bei erneuter Vorlage des Bebauungsplanes bitten wir die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

**Technische Fachbehörde
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

**Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das vorgesehene Areal grenzt an den „Krummebach“, einem Gewässer II. Ordnung. In den Planungsunterlagen ist bereits ein Gewässerrandstreifen von 5 m berücksichtigt.

Nach den Grundsätzen des Wassergesetzes Baden-Württemberg sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Für nicht naturnahe oder natürliche Gewässer ist ein naturnaher Zustand anzustreben.

In einem Gewässerentwicklungsplan aus dem Jahre 2000, wurde für den „Krummebach“ in diesem Gewässerabschnitt Maßnahmen formuliert, die eine natürliche Gewässerentwicklung fördern (Erwerb der Gewässerrandstreifen beidseitig; Maßnahmen zur Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Gewässers durch z.B. Entgradigung und Profilaufweitung)

Wir empfehlen daher, die Gewässerrandstreifen von 10 m beidseitig zu erwerben und für naturnahe Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan vorzuhalten. Dies würde zudem bzgl. der Naherholung eine weitere Aufwertung darstellen. Der Erwerb der Randstreifen zum naturnahen Gewässerausbau ist mit 85% förderfähig.

**Technische Fachbehörde
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die stetig fortschreitende Bebauung und Versiegelung von Flächen wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der Grundwasserneubildung sind die Folge. Zu versiegelnde Flächen bitten wir deshalb auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignissen/Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltmöglichkeiten zu schaffen.

Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013.

Nach § 46 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Zufließendes Außengebietswasser ist mit zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir Angaben zur geplanten Entwässerung des Sondergebietes (Dachflächen, Außengebiet etc.) zu ergänzen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sofern die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (z. B. Muldenversickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) gemäß Niederschlagswasserverordnung Baden-Württemberg vom 22.3.1999 nicht erlaubnisfrei erfolgen kann, ist beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Umwelt-Recht - Wasserrecht, auf Antrag eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Forst, Jagd, Naturschutz

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Da kein Wald tangiert ist werden von Forstseite keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Gesundheitswesen

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Keine Bedenken.

ÖPNV

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Der Planentwurf befasst sich mit der Anlage eines Streichelzoos im Anschluss an das Betriebsgelände des Möbelhauses Gramlich durch die Möbel Gramlich GmbH & Co. KG.

Das Plangebiet liegt fußläufig ca. 120 m von der Bushaltestelle „Möbel Gramlich“ entfernt und ist den Buslinien 844 und 848 hierüber an den regionalen ÖPNV angebunden. Die Vorgaben des Nahverkehrsplans für den Neckar-Odenwald-Kreis werden eingehalten.

Einwände gegen die Änderungen bestehen daher nicht.

FD Straßen

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

FD Landwirtschaft

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich gut bis sehr gut nutzbare Flächen von überdurchschnittlicher Bodenqualität. Dies ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Flächen werden im Gegensatz zur Darstellung in 3.2 (Bestandssituation) als Ackerfläche (nicht Wiesenfläche) genutzt. Wir bitten dies insbesondere bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen.

Wir gehen davon aus, dass durch die Nutzungsänderung ein Überschuss an Ökokontopunkten bilanziert wird und dieser Überschuss zum Eingriffs-Ausgleich an anderer Stelle eingesetzt wird

Flurneuordnung und Landentwicklung

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Keine Bedenken und Anregungen.

Vermessung

Bearbeitung:
Telefon:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.