



STADT ADELSHEIM

**STADTTEIL SENNFELD, TEILBEBAUUNGSPLAN
GEWANN: "LACHENRAIN UND ZIEGÄCKER-
STUMMENBERG", 2. ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG**

**- ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND ÄUSSERUNGEN
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT -**



Adelsheim - Tauberbischofsheim

Stadt Adelsheim, Stadtteil Sennfeld,

Teilbebauungsplan Gewinn: "Lachenrain und Ziegäcker-Stummenberg", 2. Erweiterung und 1. Änderung

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Stadt Osterburken
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Stadt Ravenstein
Gemeinde Seckach
Stadt Widdern
Regierungspräsidium Karlsruhe
Gemeinde Schefflenz
Stadt Möckmühl
Polizeipräsidium Heilbronn, Standort Mosbach
NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH
Gemeinde Roigheim
Unitymedia BW GmbH
Gemeinde Schöntal
IHK Rhein-Neckar

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen teils mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

lfd. Nr.	Name/ Eingang des Schreibens	Anregungen/Hinweise	(Abwägungs-) Vorschlag
1	Netze BW GmbH Öhringen 18.06.2018	Im Bereich des überplanten Gebietes befinden sich keine elektrischen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH, Regionalzentrum Neckar-Franken. Die Versorgung des überplanten Gebietes mit elektrischer Energie ist über die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung am Verfahren erforderlich.

Ifd. Nr.	Name/ Eingang des Schreibens	Anregungen/Hinweise	(Abwägungs-) Vorschlag
2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Heilbronn</p> <p>25.06.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter - entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage.</p> <p>Zur Versorgung der Bauplätze mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik wird im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließung informiert.</p>

		<p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordination ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, falls 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. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Landratsamt NOK</p> <p>02.07.2018</p> <p>Fachdienst Baurecht</p>	<p><u>Baurecht</u></p> <p>Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken, Flst.Nr. 765 und 766, am nördlichen Ortsrand von Sennfeld, soll der bestehende Bebauungsplan "Lachenrain und Ziegäcker-Stummenberg", rechtskräftig seit 28.12.1967, um eine Fläche von 1700 m² erweitert werden.</p> <p>Gleichzeitig ist beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 766 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zurückzunehmen und wieder dem Außenbereich zuzuordnen (Aufhebungsverfahren).</p> <p>Die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnnutzung soll nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Die Vo-</p>	

	<p>raussetzungen des § 13b BauGB werden als erfüllt betrachtet. Die im gleichen Verfahren geplante Rücknahme einer Teilfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Lachenrain und Ziegäcker-Stummenberg" kann nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden, da nach unserer Auffassung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die herausgenommene Fläche war in der Ursprungsplanung nicht für eine Bebauung vorgesehen. Daran ändert sich unterm Strich nichts. Da das Verfahren nach § 13 BauGB grundsätzlich eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorsieht und keine bloße Berichtigung wie beim Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist, wäre hier der Flächennutzungsplan (parallel) fortzuschreiben. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für das Aufhebungsverfahren dieselben Grundsätze wie für das Aufstellungs- oder Änderungsverfahren. Von einem Entwicklungsgebot kann aber nach Rd-Nr.36 f. der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 8 Abs. 2 BauGB dann ausgegangen werden, wenn es sich nur um Randflächen handelt und der Flächennutzungsplan im Gesamtgefüge seine Wirkung weiter entfaltet. Für die Beurteilung der Frage, ob noch ein Entwickeln vorliegt, sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Die Geringfügigkeit einer Abweichung soll nach der Gewichtigkeit im Sinne einer Quantität und Qualität - in letzterer Beziehung im Hinblick auf die Art der Fläche und ihre Bedeutung (Funktion, Wertigkeit) im städtebaulichen Gefüge - beurteilt werden.</p> <p>Unter Zurückstellung von gewissen Bedenken wird mitgetragen, dass der Flächennutzungsplan für die Aufhebungsfläche nicht (parallel) fortgeschrieben, sondern lediglich angepasst wird. Es wird jedoch empfohlen, die erforderliche "Anpassung" des Flächennutzungsplanes für die Aufhebungsfläche im Rahmen der nächsten Fortschreibung vorzunehmen. Im Übrigen ist der Flächennutzungsplan für die Erweiterungsfläche auf Grundlage von § 13b BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Werden Flächen mit verschiedenen Planungsgrundlagen (hier: §</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.</p> <p>In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dieser entsprechend angepasst. Siehe Punkt 2 der Begründung.</p>
--	---	--

		<p>13 BauGB und § 13b BauGB) überplant bzw. geändert, so kann dies grundsätzlich in einem einheitlichen Bebauungsplanverfahren zusammengefasst werden. Die Voraussetzungen sind dann für jeden Teil gesondert darzustellen.</p> <p>Wir halten die Kumulierung von beiden Verfahren dann für möglich, wenn die Begründung unmissverständlich darlegt, für welche Teilbereiche des Bebauungsplanes welche Gesetzesgrundlage zugrunde zu legen ist. In Ziffer 1.5 der Begründung ist nur von § 13 BauGB die Rede.</p> <p>Wir bitten, Ziffer 1.5 der Begründung zu überarbeiten, ebenso das Inhaltsverzeichnis, so dass am Ende unmissverständlich klar ist, welcher Bereich nach § 13 BauGB und welcher nach § 13b BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Wir bitten, sofern noch nicht geschehen, das Regierungspräsidium Karlsruhe, als höhere Raumordnungsbehörde, am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Der Bebauungsplanerweiterung bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen.</p> <p><u>Umweltprüfung - Umweltbericht</u> Im Entwurf der städtebaulichen Begründung wird unter der Nr. 1.5 von einem "vereinfachten Verfahren" nach "§ 13 BauGB" gesprochen. Laut Anschreiben der Stadt Adelsheim soll das Verfahren jedoch nach "§ 13b BauGB" i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Bei § 13b BauGB handelt es sich um das "beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen". Wir bitten hierzu, auch in den Bebauungsplanunterlagen für rechtliche Klärung zu sorgen.</p> <p>Nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB können gemäß § 13a</p>	<p>Die Begründung wurde in Ziffer 1.5 diesbezüglich geändert.</p> <p>Die Begründung wurde diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>Das RP Karlsruhe wurde mit dem Schreiben vom 17.05.2018 beteiligt. Stellungnahme vom 25.05.2018</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung Ziffer 1.5 wurde angepasst.</p>
--	--	---	--

		<p>Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung außen vor sind. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Wir weisen daher ausdrücklich auf das Urteil des VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14 hin</p> <p>Der Fachdienst Baurecht hält es in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mithin für geboten, die Umweltbelange in einem separaten umweltbezogenen Kapitel/Fachbeitrag zur Begründung unter Hinzuziehung eines Fachbüros abzuhandeln.</p> <p>Weitere Einzelheiten zu verschiedenen Umweltbelangen finden sich in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Im planungsrechtlichen Verfahren ist gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt werden soll.</p> <p><u>Klimaschutz</u></p> <p>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 das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.</p> <p>In dem Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird hierauf bisher nicht ausdrücklich eingegangen. Aufgrund Lage und Größe des Plangebiets ist zwar keine besonders hohe Gewichtigkeit</p>	<p>Das Ing.-Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon wurde miteinbezogen. Umweltbelange Teil 2 der Begründung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bekannt gemacht.</p>
--	--	--	---

	<p>Fachdienst Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>diesbezüglich anzunehmen; ein Auslassen des Belangs führt jedoch zu einem möglichen Abwägungsmangel und kann sich verfahrensrechtlich negativ auswirken.</p> <p>Wir bitten daher, den Belang in angemessener Weise zu behandeln und die Begründung durch entsprechende Ausführungen zu ergänzen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der Stadt Adelsheim.</p> <p>Nach aktueller Rechtslage ist im Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, zumal eine Erweiterung in den Außenbereich hinein vorgesehen ist.</p> <p>Eine abschließende Äußerung ist der Naturschutzbehörde ohne die einschlägigen Untersuchungen nicht möglich. Somit stehen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes der Planung derzeit grundsätzlich entgegen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine diesbezügliche Klärung rechtzeitig vor einem etwaigen Satzungsbeschluss erfolgt sein muss.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch erwähnen, dass die im schriftlichen Teil der Festsetzungen unter der Nr. 1.10.4 als "nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter" enthaltene Formulierung zur Baufeldräumung außerhalb der Vegetationszeit für eine erforderliche planungsrechtliche Verbindlichkeit nicht ausreicht. Diese Formulierung muss in den verbindlichen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden; wir schlagen dazu vor, den Text als Nr. 1.5.2 in die planungsrechtlichen Festsetzungen einzufügen.</p>	<p>Wurde in der Begründung Ziffer 3.1 ergänzt. Siehe auch Ziffer 3.10 Umweltbelange Teil 2 oder Begründung</p> <p>Das Fachbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon wurde miteinbezogen. Siehe Anhang Artenschutz.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und rechtzeitig geklärt.</p> <p>Text wurde in den verbindlichen Teil der textlichen Festsetzungen Ziffer 1.5.2 übernommen.</p>
--	---	---	--

		<p><u>Biodiversitätsschaden (Schutz bestimmter Lebensraumtypen u. Lebensstätten von Arten)</u></p> <p>Das Grundstück, Flst.Nr. 765, Gemarkung Sennfeld, ist bei der amtlichen Grünlandkartierung des Regierungspräsidiums Karlsruhe - soweit nicht mit Gehölzen bestanden - als FFH-Lebensraumtyp "Magere Flachland-Mähwiese" [FFH-Code 6510] (Qualität entsprechend teilweise A2-3 und teilweise A3-3) erfasst worden. Es gilt damit insoweit als natürlicher Lebensraum von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne des Anhangs I der FFH-Richtlinie und wird von § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG erfasst.</p> <p>Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG stellt gemäß § 2 Nr. 1 a) USchadG einen Umweltschaden dar. Das Überplanen und spätere Bebauen sowie entsprechende Nutzungsänderungen werden in dem gegebenen Umfang zu einer unweigerlichen nachteiligen Veränderung und erheblichen Beeinträchtigung der Funktionen des Lebensraumtyps führen, was im Prinzip einer Zerstörung gleichkommt. Die zu erwartende Schädigung nach § 2 Nr. 2 USchadG würde zu einem Biodiversitätsschaden im Sinne des § 19 Abs. 1 BNatSchG führen, was es gemäß § 5 USchadG zu vermeiden gilt. Die vorliegende Planung kann daher von Seiten der unteren Naturschutzbehörde in dieser Form nicht mitgetragen werden.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB entpflichtet den Planungsträger nicht von der Vermeidung von Umweltschäden.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung würde zu einem Verstoß gegen höherrangiges Recht führen und wäre somit unzulässig (mangelnde städtebauliche Erforderlichkeit).</p> <p>Die Stadt Adelsheim kann hierüber auch nicht im Wege der Abwägung entscheiden.</p> <p>Grundsätzlich wären aus unserer Sicht folgende Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen denkbar:</p>	<p>Das Fachbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon wurde miteinbezogen.</p>
--	--	--	--

		<p>1. Die Stadt Adelsheim verzichtet auf die Bebauungsplanerweiterung, da neben dem zu erwartenden Umweltschaden auch artenschutzrechtliche Belange und der Biotopschutz zeigen, dass mit der Planung in einen ökologisch sensiblen Bereich eingegriffen werden soll. Die Stadt würde den Umwelt- und Naturschutzbelangen, und damit der Vermeidung von Eingriffen, damit den Vorrang geben.</p> <p>2. Soweit die Stadt die Planung dennoch weiter verfolgen will, müsste sie entweder in das bauleitplanerische Regelverfahren (§§ 8 - 10a BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zu § 1a Abs. 3 BauGB wechseln; hierin könnte die Problematik dann auch wie unter nachstehendem Punkt (3) beschrieben, behandelt werden.</p> <p>Oder</p> <p>3. die Stadt entscheidet sich für eine analoge Anwendung der Eingriffsregelung beschränkt auf die Umweltschadensthematik (d. h. bezüglich FFH-Lebensraumtyp 6510) unter gleichzeitiger Beibehaltung des beschleunigten Verfahrens. Hierzu wäre allerdings das Benennen einer Ausgleichsfläche für die ersatzweise Herstellung einer "Mageren Flachland-Mähwiese" mit Maßnahmenbeschreibung erforderlich (Flächenfaktor 1 : 2 je nach Ökologischem Zustand der Fläche). Die Ersatzfläche und die prinzipielle Bewirtschaftungsweise wären zudem vor einem etwaigen Satzungsbeschluss planungsrechtlich durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 BauGB zu sichern; soweit die in Frage kommenden Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde stehen sollten, wäre zusätzlich eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Adelsheim im Grundbuch vorzunehmen. (Hinweis: In privatrechtlicher Hinsicht wird in der Regel eine Anpassung von Pachtvertragsregelungen erforderlich.)</p>	<p>Die Stadt Adelsheim entscheidet sich für Punkt 3.</p> <p>Die Stadt Adelsheim bezieht das Fachbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, mit ein.</p> <p>Die Stadt Adelsheim bezieht das Fachbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, mit ein. Siehe Teil 2 der Begründung Umweltbelange.</p>
--	--	--	---

		<p>Die Inkaufnahme eines Biodiversitätsschadens nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 2 Nr. 1 a) USchadG kann von uns nicht mitgetragen werden. Mit der Anwendung der Eingriffsregelung durch die Stadt nach Punkt (2) oder selbstverpflichtend nach Punkt (3) lässt sich eine umweltrechtliche "Enthaftungswirkung" nach dem Umweltschadensrecht i. S. d. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG erreichen, d. h. durch diese Vorgehensweise kann eine prinzipielle Haftungsfreistellung angenommen werden. Die Vorgehensweise für das weitere Verfahren ist daher zu klären und die je nach Lösungsansatz der Stadt entsprechend erforderlichen fachgutachterlichen Ergänzungen der Verfahrensunterlagen sind gegebenenfalls zu tätigen.</p> <p>Bundes- und europarechtlich qualifizierte natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse werden in der vorliegenden Planung derzeit nicht in der erforderlichen Weise berücksichtigt, somit ist auch hierzu keine abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde möglich.</p> <p>Fachliche Einzelheiten zu der betreffenden Mähwiesen-Thematik können mit unserem Natura 2000-Beauftragten, Herrn Thomas Fichtner (Tel.: 06261/84-1736, E-Mail: thomas.fichtner@neckarodenwald-kreis.de), besprochen werden.</p> <p><u>Biotopschutz</u> Auf dem Grundstück, Flst.Nr. 765, Gemarkung Sennfeld, entlang des östlichen Rands befindet sich der geschützte Biotop Nr. 1-6622-225-0173 "Feldhecke am nördlichen Ortsrand von Sennfeld" mit potenziellem Orchideenvorkommen. Hierzu bestehen grundsätzliche Bedenken, da alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG BW verboten sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe Infoblatt Natura 2000, Teil 2 der Begründung.</p>
--	--	---	--

	<p>Aufgrund der Lage und Ausdehnung des Biotops besteht keine Möglichkeit, alleine mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen den Verbotstatbestand zu vermeiden. Die Hecke wird durch das Vorhaben zum Teil zerstört und darüber hinaus in ihrer ökologischen Funktionalität geschädigt. Das Bebauungsplanverfahren kann daher nur dann ohne Verstoß gegen höherrangiges Recht weitergeführt werden, wenn mit separatem Bescheid der Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss eine förmliche Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG erteilt wird.</p> <p>Soweit die Stadt Adelsheim nicht auf die Bebauungsplanerweiterung verzichten will, bedarf es dazu zwingend eines eigenständigen Antrags der Stadt Adelsheim an die Naturschutzbehörde, mit dem eine spezifische Biotop-Ausgleichsmaßnahme zu benennen ist (es muss ein gleichartiger Ersatz-Biotop an geeigneter Stelle hergestellt werden; Verrechnungen mit Ökokonto-Guthaben sind hier nicht möglich).</p> <p>Dieser eigenständige Biotop-Ausgleich muss zudem</p> <ul style="list-style-type: none"> - zeitnah und - in einem räumlichen Zusammenhang - einen gleichartigen Biotop schaffen (oder evtl. in der Umgebung bestehende Biotope gleichen Typs deutlich erweitern) und - im Ausgleichsumfang einen ausdrücklichen "Timelag-Zuschlag" berücksichtigen (i. d. R. Flächenfaktor 1 : 2). <p>Entsprechende Erläuterungen und Darstellungen hierzu sind in die erforderlichen Antragsunterlagen aufzunehmen. Das Einbinden eines sachkundigen Fachbüros für Umweltplanung wird angeraten.</p> <p>Der Ausnahme-Bescheid der Naturschutzbehörde muss der Stadt vor einem etwaigen Satzungsbeschluss vorliegen; wir bitten daher gegebenenfalls um rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs bitten wir in diesem Zusammenhang, die direkt angrenzende Biotopfläche auf dem Grundstück, Flst.Nr. 764, Gemarkung Sennfeld, durch eine</p>	<p>Siehe Teil 2 der Begründung Umweltbelange.</p> <p>Wurde eingearbeitet.</p>
--	--	---

	<p>zeichnerische Darstellung der Biotopfläche (mit entsprechender Signatur in der Planzeichenerklärung, z.B. als <§ 30-Biotop>) nachrichtlich zu veranschaulichen.</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Sowohl zum Biotop- und Artenschutzrecht als auch bezüglich der Vermeidung eines Umweltschadens besteht für das vorliegende Verfahren eine deutliche Pflicht zum Nacharbeiten der Bebauungsplanunterlagen durch Ergänzen umwelt- und naturschutzbezogener Fachbeiträge. Daher können nähere Aussagen zu Ausnahmen und Befreiungen erst nach Vorliegen der entsprechenden Unterlagen und des Antrags zum Biotopausgleich getroffen werden. Dem muss zudem eine Grundsatzentscheidung der Stadt Adelsheim vorausgehen, ob an der Erweiterungsfläche (Flst.Nr. 765) festgehalten werden soll; dann müssten gegebenenfalls die oben jeweils aufgezeigten Lösungswege beschriftet werden.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Eingriffsregelung</u> Die Naturschutzbehörde geht im Moment - als Annahme - davon aus, dass das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG) im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich zwar das Erstellen einer vollständigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung (siehe dazu auch die Ausführungen des Fachdienstes Baurecht zur Thematik Umweltprüfung - Um-</p>	<p>Lösungsweg Nr. 3.</p> <p>Fachbüro wurde miteinbezogen. Teil 2 der Begründung.</p>
--	---	---

	<p>Fachdienst Bodenschutz, Altlasten</p>	<p>weltbericht, Nr. 5). Zu den zu erwartenden Eingriffen sind demnach insbesondere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen und zu erläutern (§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB); dazu sind grundsätzlich geeignete planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB vorzusehen.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes sind somit im Rahmen der planerischen Abwägung zu beachten. Auch wenn keine förmliche Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung im engeren Sinne erforderlich ist, gebieten allein schon die unter der Nr. 1 a) bis c) der Stellungnahme der Naturschutzbehörde aufgezeigten Problematiken eine sachkundige Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Umwelt. Auf die obergerichtliche Rechtsprechung (VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14) wird nochmals hingewiesen.</p> <p>Aus unserer Sicht werden nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens und der vorgelegten Unterlagen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - einschließlich des Artenschutzes - bei dem planerischen Interessenausgleich nicht angemessen berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB). Somit bestehen gegen die vorgesehene Baugebietserweiterung seitens der Naturschutzbehörde derzeit erhebliche Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz- und Altlastenkataster</u> Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein.</p> <p>Es sollten grundsätzlich flächensparende Bauformen angemessen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>berücksichtigt und die zulässige Geschossflächenzahl gemäß BauNVO ausgeschöpft werden.</p> <p>Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.</p> <p>Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht ausschließen. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.</p> <p>Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise bezüglich der schriftlichen Festsetzungen</u> Wir empfehlen nachfolgende Punkte in die schriftlichen Festsetzungen mit aufzunehmen bzw. bereits vorhandene Punkte dementsprechend anzupassen:</p> <p>Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).</p> <p>Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausge-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Punkte wurden in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen bzw. angepasst.</p>
--	--	--	--

	<p>Forst, Jagd</p> <p>ÖPNV</p>	<p>stattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).</p> <p>In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).</p> <p>Wie aus den Planunterlagen hervor geht und bei unserem Vor-Ort-Termin vom 25.05.2018 bestätigt wird, grenzt die mitgeteilte Planerweiterung am Unterhang im W unmittelbar an die dortige Waldbestockung an (Nachbargrundstück von Flst.Nr. 766).</p> <p>Bei der angrenzenden Waldfläche handelt es sich um ein geschlossenes ca. 40 - 50-jhrg. Laubbaum-Stangenholz am Flachhang. Bestand und Standort können als stabil eingestuft werden.</p> <p>Aus forstrechtlicher Sicht kann der bauplanungsrechtlichen Erweiterung unter der Maßgabe zugestimmt werden, dass im Rahmen der Planfestsetzung, insbesondere der Ausweisung konkreter Bauflächen, der gesetzliche 30 m-Waldmindestabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO eingehalten wird.</p> <p>Die im Grenzbereich der Flurstücke-Nr. 765/ 766 stockenden ca. 100-jhrg. Solitär-Eiche bedarf im Hinblick künftiger baulicher Nutzung der natur- bzw. artenschutzrechtlichen Bewertung.</p> <p>Gegen den Teilbebauungsplan "Lachenrain und Ziegäcker-Stummenberg", 2. Erweiterung und 1. Änderung, bestehen von Seiten des Fachdienstes ÖPNV und Schulträgerschaft keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sennfeld, fußläufig ca. 700 m zur Regionalbushaltestelle "Rathausplatz" und ca.</p>	<p>Waldfläche ist als allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen.</p> <p>Die große Eiche steht auf der Fläche, die aus dem Bebauungsplan herausgenommen wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--------------------------------	--	--

		<p>650 m vom Bahnhof Sennfeld entfernt.</p> <p>Mit den Anbindungen an die Regionalbuslinie 857 und der Regionalbahnlinie 784 (Frankenbahn) ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen.</p> <p>Die Vorgaben des Nahverkehrsplans für den Neckar-Odenwald-Kreis sind eingehalten.</p> <p>Sofern keine wesentlichen Änderungen z.B. an Lage und Größe (Erweiterung) des Plangebietes vorgenommen werden, kann diese Stellungnahme auch für die weiteren Anhörungen der einzelnen Verfahrensschritte verwendet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

**Aufgestellt:
Adelsheim,**

**Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim**