



STADT ADELSHEIM

ZUKUNFT AUS TRADITION

**STADTTEIL ADELSHEIM,
BEBAUUNGSPLAN "STEINÄCKER RECHTS"**

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

Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 29.06.2020

Frühzeitige Beteiligung vom 13.07.2020 – 14.08.2020

ibs

ingenieur-büro
sack & partner



Adelsheim - Tauberbischofsheim

**Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim,
Bebauungsplan "Steinäcker rechts"
Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 29.06.2020
Frühzeitige Beteiligung vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- Verband Region Rhein-Neckar
- Handwerkskammer Mannheim
- Gemeinde Schefflenz
- Stadt Osterburken
- Stadt Widdern

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

- Gemeinde Schöntal
- Gemeinde Seckach
- Stadt Möckmühl
- Gemeinde Roigheim
- Stadt Ravenstein
- IHK Rhein-Neckar Mannheim

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

Ifd. Nr.	Name/ Eingang des Schreibens	Anregungen/Hinweise	(Abwägungs-) Vorschlag
	ZV Bodensee-Wasserversorgung 15.07.2020	<p>Den Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ haben wir geprüft. In diesem Schreiben erhalten Sie Bestandspläne unserer Anlagen, die durch die Maßnahme tangiert werden.</p> <p>Die betroffenen Anlagen der BWV befinden sich mittig innerhalb eines Schutzstreifens von 6 Meter Breite, der über Grunddienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge rechtlich gesichert ist. Die im Schutzstreifen geltenden Nutzungseinschränkungen sind unseren Schutz- und Sicherheits-hinweisen zu entnehmen. Insbesondere verweisen wir dazu auf den Punkt 10.</p> <p>Unter anderem sind der BWV nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Planungen rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege- Gewässerausbau usw.) • Geländeveränderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.) • Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.) • Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.). <p>Zum sicheren Betrieb und zur Reduzierung von späteren Folgeaufwendungen bitten wir die nachgenannten Punkte in Ihre weitere Planung einzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im 	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Anlagen bzw. Leitungen der BWV in öffentliche Verkehrsflächen verlegt. Die Planung wird rechtzeitig mit der ZV Bodensee-Wasserversorgung abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Bereich von BWV-Trassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen durch Ausweisung von öffentlichen Flächen im Bereich des Schutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege etc. • Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke. • Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw. <p>Für die Berücksichtigung unserer Belange möchten wir uns im Voraus bedanken.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Regierungspräsidium Heilbronn</p> <p>Polizeipräsidium</p> <p>16.07.2020</p>	<p>Gemeinsame Stellungnahme des Polizeipräsidiums Heilbronn, Referat Prävention und des Führungs- und Einsatzstab, Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr</p> <p><u>Stellungnahme des Referat Prävention:</u></p> <p>Grundsätzliches Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere</p>	

		<p>Unterstützung an und stehen Ihnen insbesondere für Fragen zum Schutz vor Wohnungseinbruch gerne zur Verfügung.</p> <p>Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherungstechnik in Gebäuden ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert und in der Bauphase umgesetzt wird! Über individuelle Sicherungsmöglichkeiten von Gebäuden informiert das Polizeipräsidium Heilbronn, Referat Prävention, Außenstelle Mosbach - Sicherungstechnische Beratungsstelle Mosbach, Herr Sven Schumacher, 74821 Mosbach, Odenwaldstraße 22, Tel.: 06261/809-150, E-Mail: heilbronn.pp.praevention.mos@polizei.bwl.de. Informationen und Angebote zum Download, mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz, sind zudem im Internet unter www.polizei-bw.de sowie unter www.polizei-beratung.de erhältlich. In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen finanziell unterstützt. Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden ebenfalls mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbauen möchte, kann Zuschüsse über das Internet (www.kfw.de) beantragen.</p> <p>Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren Die Sicherungstechnische Beratungsstelle des Referats Prävention bietet als besonderen Service auch eine Bauplanberatung an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und die Bauherren des Plangebiets.</p> <p>Abschlussbemerkung Das Polizeipräsidium Heilbronn - Referat Prävention, Außenstelle Mosbach - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Wir halten eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in die Verträge</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>bzw. den Schriftverkehr zwischen Verwaltung / Grundstückseigentümer und Bauherren für sinnvoll. Abschließend wird auf die grundsätzlichen Standards zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde.</p> <p><u>Stellungnahme Sachbereich Verkehr:</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>NHF Netzgesellschaft Heilbronn Franken mbh</p> <p>22.07.2020</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 10.07.2020, Bebauungsplan „Steinäcker rechts“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gibt es von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>In dem geplanten Erschließungsbereich sind keine Erdgasversorgungsleitungen der Gasversorgung Unterland GmbH vorhanden. Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über den fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen.</p> <p>Die NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH ist eine Tochtergesellschaft der ZEAG Energie AG und betreibt die Netze der ZEAG Energie AG und der Gasversorgung Unterland GmbH.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über den weiteren Verlauf der Planungen und der folgenden Erschließung des Baugebietes zu informieren. Bei der Gasversorgung Unterland GmbH besteht die grundsätzliche Bereitschaft einer</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Erschließung des Baugebiets mit Erdgas.	
Vodafone BW GmbH 23.07.2020	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Bau-feldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
Netze BW 27.07.2020	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Am nördliche Rand ist innerhalb und außerhalb des Plangebietes ein Niederspannungskabel vorhanden, welches der Versorgung des Abwasserpumpwerkes in der Hergenstadter Straße dient. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Ein technisch geeigneter Platz ist im Bebauungsplan bereits aufgenommen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Anlagen bzw. Leitungen der Netze BW in öffentliche Verkehrsflächen verlegt. Die Planung wird rechtzeitig mit der Netze BW abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung erfolgt.</p>	

		<p>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.</p> <p>Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des <i>"Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen"</i>, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>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.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe</p> <p>Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr</p> <p>27.07.2020</p>	<p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist begründet, die Rechtsgrundlagen sind angegeben, damit der Antragsteller den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p>A. Allgemeine Angaben Stadt Adelsheim <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Steinäcker rechts“</p>	

		<input type="checkbox"/> Satzung über einen Vorhaben und Erschließungsplan <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung Fristablauf für die Stellungnahme am: 14.08.2020 B. Stellungnahme <input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken oder Anregungen <input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 27.07.2020	Bitte beachten Sie unser Merkblatt, welches ebenfalls als Anlage beige-fügt ist. A Allgemeine Angaben Aufstellung des Bebauungsplans „Steinäcker rechts“, Stadtteil Adelsheim und Erlass örtlicher Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan, Stadt Adelsheim, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6522 Adelsheim, TK 25: 6622 Möckmühl) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Ihr Schreiben vom 10.07.2020 Anhörungsfrist 14.08.2020 B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Wird zur Kenntnis genommen.

		<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotechnik 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind in der Geologischen Karte (GK25, Blatt 6622 Möckmühl) südlich bis südöstlich des Plangebiets in ca. 300-400 m Entfernung verzeichnet. 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise wurden in die schriftlichen Festsetzungen unter Nachrichtlicher Hinweis Geotechnik aufgenommen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden unter Ziff.</p>
--	--	--	--

		<p>gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>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 Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lqrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>2.13.18 der schriftlichen Festsetzungen empfohlen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe</p> <p>Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p> <p>11.08.2020</p>	<p>Mit Schreiben vom 10.07.2020 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Adelsheim geschaffen werden.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) grenzt das ca. 3,2 ha umfassende Plangebiet im Westen an eine als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und im Norden an eine als geplante Siedlungsfläche Wohnen gekennzeichnete Fläche an. Entgegen der Ausführungen in der Planbegründung ist die Planfläche nicht „teilsweise als geplante Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt, sondern liegt vielmehr vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Ziel nach PS 2.1.1) und eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel nach PS 2.2.1.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionale Grünzüge sind gern. PS 2.1.1. (Z) „zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die unterschiedlichen ökologischen Funktionen, naturschonenden und nachhaltigen Nutzungen, der Erholung sowie dem Kulturlandschaftsschutz dienen“. Gern. 2.1.3 (Z) darf in ihnen i. d. R. nicht gesiedelt werden. - Die „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ dienen gern. PS 2.2.1.2 (Z) dem Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Lebensraumtypen und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Nutzungsänderungen durch kommunale Planungen oder Fachplanungen, die die vorhandene oder geplante Funktion der Biotope als Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen beeinträchtigen, sind mit den Vorranggebieten unvereinbar. <p>Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht die vorliegende Planung den besagten Zielen des Verbandes</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Begründung wurde entsprechend korrigiert.</p> <p>Antrag eines Zielabweichungsverfahrens wurde gestellt. Ein Gutachten Umweltbelange wurde von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Ein Gutachten zum Artenschutz wurde von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p>
--	---	---	---

		<p>Region Rhein-Neckar und somit den Vorgaben von § 1 IV BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.</p> <p>Im Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung) des GVV Seckachtal ist die Fläche als informelle „Entwicklungsfläche“ enthalten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2006 wurde die sie letztendlich von der verbindlichen Darstellung ausgenommen, da die prognostizierte Bevölkerungszunahme seitens des RP Karlsruhe als zu hoch angesetzt angesehen wurde. In der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde des RP Karlsruhe vom 03.02.2006 wurde zudem bereits darauf hingewiesen, dass die geplanten Wohnbauflächen „Steinäcker rechts und links“ und Heidelberg Zaunäcker III“ in weiten Teilen mit einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege kollidieren.</p> <p>Zur Erörterung der Frage, inwieweit Wege zur Überwindung dieses Zielkonflikts bestehen, regen wir ein Abstimmungsgespräch mit dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises und der höheren Raumordnungsbehörde an.</p>	<p>Es wird ein regionalplanerischer Ausgleich angestrebt. Zielabweichungsverfahren</p> <p>Antrag eines Zielabweichungsverfahrens wurde gestellt.</p>
	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 13.08.2020</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 wie aus den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen ist noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet, im angrenzenden Wohngebiet und entlang der Hergenstadter Str. erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</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>Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien. - Reihen. - Doppel. - Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen.</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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</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 Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber 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. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis</p> <p>Fachbereich 2 Rechtsangelegenheiten</p> <p>13.08.2020</p>	<p>Fachdienst Baurecht</p> <p>1. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist insoweit im Wege der Berichtigung anzupassen gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss wäre bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Bebauungsplan ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen.</p> <p>2. Nach § 13b BauGB können zur Erleichterung des Wohnungsbaus Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen sind. Unter Zurückstellung von gewissen Bedenken, tragen wir die Auswahl der Verfahrensart im Hinblick auf den nur geringen Anschluss an die vorhandene Bebauung mit.</p> <p>3. Nach unserer Einschätzung liegt das Plangebiet entgegen Ziff. 3.2 der Begründung im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Regionalen Grünzug des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Regionalplanung anzupassen. Ein vorliegender Zielverstoß führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Antrag eines Zielabweichungsverfahrens wurde gestellt.</p>	

		<p>4. Der Waldabstand (Nr. 12.4 der Begründung) ist an drei Baugrundstücken nicht eingehalten. Der erwähnte Antrag auf Ausnahme nach § 4 Abs. 3 LBO ist erforderlich und zu stellen. Der Konflikt sollte jedoch besser im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.</p> <p>5. Die Festlegung der Höhenlage lt. Ziff. 2.2.5 bitten wir zu konkretisieren. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig festzusetzen, beispielsweise durch Bezugspunkte in m ü NN. Die in Bezug genommene Straße ist noch nicht hergestellt. Wir verweisen diesbezüglich z. B. auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg v. 09.05.2019-5 S 2015/17-.</p> <p>6. Unter Nr. 3.6 der örtlichen Bauvorschriften ist ein Solitärbaum pro Grundstück zu pflanzen. Es ist nicht nachvollziehbar ob dieser Baum zusätzlich zu dem Pflanzgebot der Festsetzungen zu pflanzen ist oder aber den zu pflanzenden Baum nach den Festsetzungen unter Nr. 2.10.2 bereits beinhaltet. Wir empfehlen eine Klarstellung.</p> <p>7. Nr. 3.8 der örtlichen Bauvorschriften verweist auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz. Das Nachbarrechtsgesetz ist kein öffentliches Recht, sondern Privatrecht. Wir bitten dies zu beachten.</p> <p>8. Nr. 3.12 der örtlichen Bauvorschriften ist zu überarbeiten. Es erschließt sich nicht, welche Drainagen zulässig sind und welche erlaubt, bzw. unter welchen Voraussetzungen diese erlaubt sind.</p> <p>9. <i>Umweltprüfung</i> In dem hier zur Anwendung vorgesehenen beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB können gemäß § 13a 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 (vgl. Nr. 2. der städtebaulichen Begründung). Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange bei der</p>	<p>Die Stadt Adelsheim schafft den notwendigen Waldabstand in Abstimmung mit dem Forst durch Gestaltung eines naturnahen und dauerhaften Waldrandes Ziff. 12.4 der Begründung Die Formulierung des Bezugspunktes bleibt so festgesetzt. Bei konkreter Festsetzung in m ü. NN können Schwierigkeiten aufkommen, wenn Änderungen bei den Erschließungsarbeiten erforderlich sind.</p> <p>Nr. 3.6 der örtlichen Bauvorschriften wurde angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nr. 3.12 wurde entsprechend angepasst</p>
--	--	--	---

		<p>planungsrechtlichen Abwägung vollständig außen vor bleiben können. 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 dazu exemplarisch auf das Urteil des VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14, hin.</p> <p>Folgerichtig wird in Nr. 12.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung erwähnt, dass im Zuge des Verfahrens noch eine umfassende fachliche Betrachtung der Umweltbelange für das Verfahren erstellt wird.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren formal ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.</p> <p>Weitere Einzelheiten zu verschiedenen Umweltbelangen finden sich gegebenenfalls in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p><i>10. Klimaschutz</i></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>Im vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird in Nr. 12.2 der städtebaulichen Begründung auf die Klimaschutzbelange entsprechend eingegangen. In diesem Zusammenhang wird u. a. die Förderung der Solarnutzung, die Überlegungen zu Begrünungs- und Belüftungseffekten sowie Oberflächenwasserabfluss begrüßt.</p> <p>Nach aktueller Rechtslage ist in diesem Zusammenhang nach § 9 Abs. 1 LBO i. V. m. § 21a NatSchG zu berücksichtigen, dass Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten zu vermeiden sind. Hierzu wären die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> <p>Auf den Punkt eines kommunalen Starkregenrisikomanagements sowie auf ausreichend Beschattungsmöglichkeiten im Hinblick auf verstärkte Hitzeereignisse wird ergänzend hingewiesen.</p>	<p>Ein Gutachten Umweltbelange wurde von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wurde von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Ist in Ziff. 3.6 der Örtlichen Bauvorschriften enthalten.</p>
--	--	---	--

		<p><i>b) Schutzgebiete und Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)</i></p> <p>In Nr. 5 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird bereits die Schutzgebiets- und Biotopsituation erläutert. Eine nähere Beschreibung und Bewertung hierzu wird laut Begründungsentwurf in der noch nachzureichenden Betrachtung der Umweltbelange ergänzt.</p> <p>Insbesondere sollten hierzu Aussagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • über eine erforderlich erscheinende Natura 2000-Vorprüfung im Hinblick auf das nahegelegene FFH-Gebiet (gegebenenfalls Abstimmung mit unserem Natura 2000-Beauftragten, Herrn Braner, Tel. 06261/84-1736, david.braner@neckar-odenwald-kreis.de) <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> • über die Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die am südlichen Gebietsrand vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope <p>ergänzt werden.</p> <p>Der Abstand zum Naturschutzgebiet „Brünnbachtal“ erscheint insoweit ausreichend zu sein.</p> <p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Mit der Erforderlichkeit einer förmlichen Ausnahme zum Biotopschutz ist zu rechnen. Eine abschließende Aussage hierzu ist nach dem derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i> Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG) im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.</p>	<p>Ein Gutachten Umweltbelange wurde von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p>
--	--	--	---

		<p>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 eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung.</p> <p>Laut Nr. 12 bzw. Nr. 12.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung wird dazu noch eine fachliche Betrachtung der Umweltbelange mit Erläuterungen zu den betroffenen Punkten erstellt. Daraus können sich weitere Erfordernisse an die Planung und für ergänzende Festsetzungen ergeben. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.8 - 2.11 sind bereits enthaltenen Maßnahmen zum Naturschutz werden allgemein begrüßt.</p> <p>Wie bereits unter den obigen Ausführungen zum Klimaschutz erwähnt, bitten wir nach aktueller Rechtslage, auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 LBO i. V. m. § 21a NatSchG entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten in dem textlichen Teil zum Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p><i>b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:</i></p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise im Biotopverbund mittlerer Standorte. Betroffen sind hier hauptsächlich Suchräume des Biotopverbundplans. Eine Kernfläche liegt westlich.</p> <p>Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund soll in der Bauleitplanung im Grunde umgesetzt und konkretisiert, aber nicht verschlechtert, werden. Die vorgesehene Bebauung wird zu einer deutlichen Barrierewirkung und Suchraumverlusten führen.</p> <p>Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Bebauungsplans und entsprechende Randeingrünungen, die die Qualität von Biotopverbundelementen aufweisen, kann eine beeinträchtigende Wirkung gemindert werden.</p> <p>Wir bitten, dies im Rahmen der Betrachtung zu den Umweltbelangen noch näher zu prüfen und die im zeichnerischen Teil bereits angedeuteten randlichen Eingrünungen erkennbar zu verstärken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ist in Ziff. 3.6 der Örtlichen Bauvorschriften enthalten.</p>
--	--	--	--

		<p>Auch hierzu können weitergehende inhaltliche Einzelheiten fachlicher Art bei unserer Naturschutzfachkraft, Frau Janina Cramer (Tel.: 06261/84-1731, E-Mail: janina.cramer@neckar-odenwald-kreis.de), erfragt werden.</p> <p><i>c) Naturschutzrechtliches Fazit:</i> Seitens der Naturschutzbehörde ist zum derzeitigen Planungsstand noch kein endgültiges Fazit möglich. Wir rechnen mit einigen Ergänzungen aufgrund der noch ausstehenden Fachbeiträge. Ohne eine weitgehende Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren, wäre es uns in einem etwaigen Zielabweichungsverfahren nicht möglich, eine positive Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Technische Fachbehörde Grundwasserschutz</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken. 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 vorgegeben werden. Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Allgemeine Grundwasserbelange werden in Anlage 3 unter Punkt 2.9.3 betrachtet. Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise 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</p>	<p>Aufgrund angrenzender Wege und privaten Flächen ist eine Ausweitung nicht möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Fachbeiträge wurden von Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziff. 3.6 Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>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. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Das geplante allgemeine Wohngebiet ist ordnungsgemäß zu entwässern. Der Bau und der Betrieb von Abwasseranlagen (z. B. Flächenkanalisation), die nicht unter § 60 Abs. 3 WHG fallen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benehmensherstellung mit der unteren Wasserbehörde (§ 48 Abs. 1 WG). Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregeneignissen/Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu bedenken und hierfür z. B. entsprechende Freiräume zu lassen.</p> <p>Technische Fachbehörde</p>	<p>Ziff. 2.13.2 schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Ziff. 2.9.3 schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Ziff. 2.13.16 schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Ziff.2.13.21 schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	--	--	--

	<p>Bodenschutz, Altlasten</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplangebiet "Steinäcker rechts" in Adelsheim keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Die für die Themen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschutz relevanten Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen (Sack&Partner-Planungsstand: 29.06.2020) bereits enthalten. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Gewerbeaufsicht</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Gegen den Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ Stadtteil Adelsheim, bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p> <p>FD Forst</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Das geplante Bebauungsgebiete grenzt im Süden an den Stadtwald Adelsheim an. Nach den vorgelegten Planunterlagen werden keine Waldflächen durch die Ausweisung des Bebauungsgebietes Steinäcker Rechts in Anspruch genommen. Jedoch wird laut dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Adelsheim der nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebene</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

		<p>Waldabstand, mit bisher geplanten 25 m, unterschritten. Nach den Planunterlagen soll eine Ausnahme zur Reduzierung des Waldabstandes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Lauf des Verfahrens beantragt werden.</p> <p>Aus Sicht der unteren Forstbehörde sollte vorrangig versucht werden die bisherige Entwurfsfassung in der Form anzupassen, dass die Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO eingehalten werden können. Ist dies nicht möglich, sind zwei Alternativen möglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schaffung der notwendigen Waldabstandsfläche durch Waldumwandlung: Diese ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes über eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium in Freiburg zu beantragen. 2. Schaffung der notwendigen Waldabstandsfläche durch Gestaltung eines naturnahen und dauerhaften Waldrandes: Dieser gilt weiterhin als Wald im Sinne des LWaldG. Der Waldrand ist dauerhaft so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Bäume im Abstand von 30 m zur zukünftigen Bebauung aufwachsen, die bei umstürzen oder durch herabfallende Baumteile die Bebauung treffen können. Der Waldrand ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Adelsheim dauerhaft zu sichern. <p>Gesundheitswesen</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p>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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Adelsheim schafft den notwendigen Waldabstand durch Gestaltung eines naturnahen und dauerhaften Waldrandes Ziff. 12.4 der Begründung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird in Ziff. 2.13.8 schriftl. Festsetzungen ergänzt.</p>
--	--	--	---

		<p>dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwasser- netz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.</p> <p>ÖPNV</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Steinäcker rechts" im Stadt- teil Adelsheim werden keine Einwände erhoben. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass die Lage und Abgrenzung des neuen Wohngebietes die Vorgaben des Nahverkehrsplanes im Neckar-Odenwald-Kreis nicht ganz einhält. Entsprechend dem Anforderungsprofil „Erschließungsstandard - fußläu- fige Erreichbarkeit“ werden im NVP 1.000 m zu SPNV-Verknüpfungspunk- ten, 600 m zu Regionalbushaltestellen angenommen. Im vorliegenden Fall der Baugebieterschließung ist als <u>nächster Halte- punkt der Bahnhof Ost</u> anzunehmen. Dieser liegt im Mittel 1200 m vom Wohngebiet entfernt.</p> <p>Straßen</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Vermessung</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Flurbereinigungsverfahren Nr. 2638 „Adelsheim (B292)“. Wir empfehlen das Bebauungsplangebiet zu gegebener Zeit aus dem Flurbereinigungsverfahren herauszunehmen.</p> <p>Flurneuordnung und Landentwicklung</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p>Die Flurstücke Nr. 2950 und 2959 bis 2961 liegen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens Adelsheim (B 292). Der FD beabsichtigt in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft Adelsheim (B 292) die genannten Flurstücke aus dem Flurneuordnungsverfahren auszuschließen. Der Änderungsbeschluss ist für das Jahr 2020 vorgesehen.</p> <p>Fachdienst Landwirtschaft</p> <p><i>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken Wir möchten darauf hinweisen, dass beim Eingriffs-Ausgleich keine landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen beansprucht werden dürfen. Der Ausgleich sollte die durch Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen oder durch den Erwerb von Ökokontopunkten erfolgen. Im Neckar-Odenwald-Kreis sind in großem Umfang Ökokontopunkte vorhanden und können zum Ausgleich erworben werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>28.08.2020</p>	<p>Gegen benannte Bebauungsplanung gibt es aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Allerdings basiert diese Aussage auf dem derzeitigen Kenntnisstand archäologischer Denkmäler, der jederzeit fortgeschrieben werden kann. Daher sei in diesem Zusammenhang an die Meldepflicht archäologischer Denkmäler erinnert gemäß § 20</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziff. 2.13.1 Entdeckung von Funden; schriftl. Festsetzungen</p>

		<p>DSchG Baden-Württemberg. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	------------------------------------

Aufgestellt:
Adelsheim, 15.07.2021

Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim