

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

Gemeindeverwaltungsverband
Seckachtal
Marktstraße 7

74740 Adelsheim



19.05.2022

**3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan
„Steinäcker rechts“, Stadtteil Adelsheim
22010210**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Flächennutzungsplan.

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



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

1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.

2. *Umweltprüfung/Umweltbericht*

Zu der vorgesehenen FNP-Teiländerung die im Normal- bzw. zweistufigen Regelverfahren durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das entsprechende Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

Mit den aktuellen FNP-Verfahrensunterlagen wurde noch kein Entwurf für einen entsprechenden Umweltbericht vorgelegt.

Inhaltlich kann im weiteren Verfahren bezüglich einzelner Sach- und Umweltdaten zwar auf die Angaben des Fachbeitrags zur Betrachtung der Umweltbelange (erstellt durch Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon Ingenieure GmbH) aus dem parallel laufenden beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB zurückgegriffen werden, zumal die Datenlage derzeit ausreichend aktuell ist. Von der Pflicht zur Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann jedoch nicht abgesehen werden; insbesondere der Umweltbericht hat BauGB Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu entsprechen (ansonsten würde ein erheblicher Verfahrensfehler eintreten).

Zu Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind auf der FNP-Ebene allerdings keine weitergehenden Anforderungen zu stellen.

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

Vorsorglich teilen wir nochmals mit, dass nach § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen neben dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch darauf hinzuweisen ist (soweit nicht bereits geschehen), dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

3. *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 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.

In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung sind für die FNP-Ebene entsprechende Erläuterungen bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB enthalten (s. Abschnitt Nr. 6.3). Wir gehen zudem davon aus, dass auch in dem noch vorzulegenden Umweltbericht aus umweltschutzplanerischer Sicht auf die Klimaschutzbelange in passender Weise eingegangen wird.

Entsprechend dem vorliegenden Sachverhalt kann dabei auf die betr. Angaben aus dem Anlass gebenden Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden.

Von daher gehen wir davon aus, dass die Klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze (vgl. § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB) auch bei der FNP-Änderung angemessen Beachtung finden werden.

Stellungnahme der Fachdienste als Träger öffentlicher Belange

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitung:
Telefon:



Vorbemerkung:

Zu der **Planänderung Aufgabe „Heidelberg-Zaunäcker III“** bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde **keine grundsätzlichen Bedenken**.

Die **nachstehenden Ausführungen** haben im Wesentlichen Bezug zu der **Planänderung Neuausweisung „Steinäcker rechts“**.

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

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

Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes Seckachtal (GVV).

Nach geltender Rechtslage wäre zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt. Im vorliegenden Fall kann aus unserer Sicht ohne weiteres auf den bereits vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ der Stadt Adelsheim zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung wird in Nr. 6.2 auf den besonderen Artenschutz eingegangen.

Wir gehen zudem davon aus, dass auch eine fachgutachterliche Aussage für die FNP-Ebene als entsprechende überschlägige Zusammenfassung bzw. als erkennbarer Abschnitt in dem noch vorzulegenden Umweltbericht erfolgt.

Etwaige artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, sind im Detail auf der Ebene der parallel geführten Bebauungspläne festzulegen. Die artenschutzrechtlichen Belange sollten vor Beschlussfassung hinreichend geklärt und der öffentlich-rechtliche Vertrag abgeschlossen sein.

b) Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG

Für das zu entfernende, gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke I in 'Steinäcker rechts' östlich von Adelsheim (1-6622-225-0069)“ wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Ausnahmeentscheidung der unteren Naturschutzbehörde nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt und bearbeitet.

Für die FNP-Ebene besteht daher bezüglich des Biotopschutzes kein eigener förmlicher Handlungsbedarf.

c) Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete

In Nr. 4.2 des vorliegenden Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird auf die benachbarten Schutzgebiete eingegangen.

Die Ausführungen zum nahegelegenen *FFH-Gebiet Seckachtal und Schefflenzer Wald* (6522-311) können mitgetragen werden.

Ebenso erscheint der Abstand zum *Naturschutzgebiet „Brünnbachtal“* mit rd. 115 m und zusätzlich getrennt durch die Hergenstadter Straße als ausreichend.

In dem noch zu erstellenden Umweltbericht sollte ebenfalls kurz auf diese Punkte aus fachgutachterlicher Sicht eingegangen werden.

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

Zu diesem FNP-Änderungsverfahren sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine weitergehenden naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen zu erwarten.

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:

Grundsätzlich ist auch auf der FNP-Ebene die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu betrachten. 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 in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Auf der FNP-Ebene erfolgt der Ausgleich prinzipiell durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB).

Im vorliegenden Fall ergibt sich bezüglich der *Neuausweisung „Steinäcker rechts“* die Besonderheit, dass der maßgebliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, sodass sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan zwar erübrigt hat. Nach planungsrechtlichen Grundsätzen und obergerichtlicher Rechtsprechung ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung nicht ausgesetzt.

Entsprechend wurde zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur Betrachtung der relevanten Umweltbelange vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH erstellt. Somit bietet es sich an, die dortigen Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die weitergehenden Überlegungen zur Gestaltung und Einbindung des Baugebiets zusammenfassend in die städtebauliche Begründung und den Umweltbericht zu übertragen. Damit würden für das vorliegende FNP-Verfahren die Grundzüge des geplanten grünordnerischen Konzepts und dessen kompensatorischen Wirkungen erkennbar.

Die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Naturschutz konnten im Übrigen von uns grundsätzlich begrüßt werden.

b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:

Das Plangebiet der *Neuweisung „Steinäcker rechts“* liegt nach den aktuelleren Daten zum landesweiten Biotopverbund mittlerweile in einem Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte.

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund soll im Rahmen der Bauleitplanung im Grunde umgesetzt und konkretisiert, aber nicht verschlechtert, werden.

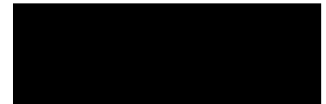
Die vorgesehene Bebauung wird dort zu einer gewissen Barrierewirkung und Suchraumverlusten führen.

Dem könnte gegebenenfalls als eine mögliche langfristige Verbesserung für den Biotopverbund die Flächenaufgabe im Bereich *„Heidelberg-Zaunäcker III“* gegenübergestellt werden (Stichwort: dortiger Erhalt schützenswerter Streuobstbestände, Erhalt von Puffer zwischen vorhandener Wohnbebauung und den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten).

Wir bitten daher, im Zuge der Umweltprüfung bzw. bei der Erstellung des Umweltberichts hierauf noch näher einzugehen.

**Technische Fachbehörde
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:
Telefon:



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

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 oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser könnte breitflächig versickert werden.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Allgemeine Grundwasserbelange werden nicht betrachtet. Dies ist zu ergänzen.

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.

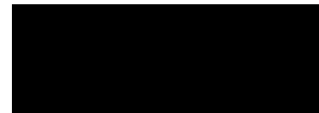
Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

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.

**Technische Fachbehörde
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung:
Telefon:

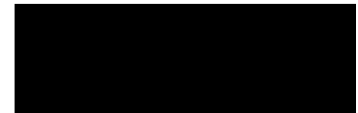


Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Keine Bedenken und Anregungen.

**Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:
Telefon:

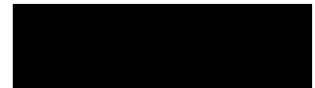


Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

**Technische Fachbehörde
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**

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 Bebauungsplanungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Es sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Vorgaben notwendig.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Forst

Bearbeitung:
Telefon:

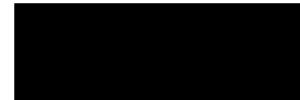


Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Alle inhaltlichen Punkte wurden bereits im Rahmen der Anhörung zum Bebauungsplan geäußert. Es bestehen keine Einwände seitens des FD Forst.

**Technische Fachbehörde
Gesundheitswesen**

Bearbeitung:
Telefon:



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

Gegen den Flächennutzungsplan „Steinäcker rechts“ bestehen keine Bedenken.

Kreisbrandmeister

Bearbeitung:
Telefon:



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

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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.

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 Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

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.

ÖPNV

Bearbeitung:
Telefon:



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

Gegen die 3. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP zum Bebauungsplans "Steinäcker rechts" im Stadtteil 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 - fußläufige Erreichbarkeit“ werden im NVP 1.000 m zu SPNV-Verknüpfungspunkten, 600 m zu Regionalbushaltestellen angenommen.

Im vorliegenden Fall der Baugebieterschließung ist als nächster Haltepunkt der Bahnhof Ost anzunehmen. Dieser liegt im Mittel 1.200 m vom Wohngebiet entfernt.

Landwirtschaft

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. 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.

Vermessung

Bearbeitung:
Telefon:



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

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Hinweis: Die Neueinteilung der Grundstücke / Bauplätze entsprechend dem Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ wurde mit Fortführungsnachweis 2022/3 der Gemarkung Adelsheim vom 29.03.2022 ins Liegenschaftskataster übernommen.

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.

Von:
Gesendet:
An:
Cc:

[REDACTED]
20. Mai. 2022 09:07
Info

Betreff:

STN VRRN zu 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Steinäcker rechts", Adelsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.04.2022 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Verbandes Region Rhein-Neckar keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Adelsheim auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu soll die Fläche „Steinäcker rechts“ (ca. 3,22 ha) als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich der Bereich „Steinäcker rechts“ vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (PS 2.1.1 Z) sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 2.2.1.2 Z), weshalb zunächst ein Konflikt mit regionalplanerischen Zielen festzustellen ist.

Daher stellte die Stadt Adelsheim mit Schreiben vom 07. Mai 2021 einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 II ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg, welcher mit Schreiben vom 14.10.2021 durch die höhere Raumordnungsbehörde positiv beschieden wurde. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte unter der Maßgabe eines regionalplanerischen Ausgleichs durch Aufgabe der ca. 4,78 ha umfassenden geplanten Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan des GVV Seckachtal, welche mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden soll. Darüber hinaus wird die Fläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ mit der Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan im Sinne eines Flächentauschs auch im Rahmen der laufenden Regionalplanänderung mit entsprechenden regionalplanerischen Restriktionen (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) überlagert.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Einheitlicher Regionalplan / Regionalplanung / Bauleitplanung

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des öffentlichen Rechts
M 1, 4-5 | 68161 Mannheim

[REDACTED]
www.vrrn.de | www.vrrn.de/facebook | www.vrrn.de/linkedin

Verbandsdirektor: Ralph Schlusche





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Karlsruhe 19.05.2022


Name

Durchwahl

Aktenzeichen

Per Mail an:

info@ifk-mosbach.de

 **Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal; 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ der Stadt Adelsheim; Behördenbeteiligung gem. § 4 I BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 06.04.2022. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** äußern wir uns folgendermaßen:

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Adelsheim auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu soll die Fläche „Steinäcker rechts“ (ca. 3,22 ha) als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Seckachtal ist der Bereich bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie informell als „Entwicklungsfläche“ gekennzeichnet. Im Gegenzug soll die bislang im FNP enthaltene Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ (ca. 4,78 ha) zurückgenommen werden.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) befindet sich der Bereich „Steinäcker rechts“ vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (PS 2.1.1 Z) sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 2.2.1.2 Z). Bereits im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens

Dienstgebäude Markgrafenstraße 46 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340220

abteilung2@rpk.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

ÖPNV Haltestelle Marktplatz · Parkmöglichkeit Schlossplatz Tiefgarage

„Steinäcker rechts“ wurde festgestellt, dass die Planung den besagten Zielen des ERP widerspricht, welche einer Bebauung an dieser Stelle entgegenstehen.

Daher stellte die Stadt Adelsheim mit Schreiben vom 07. Mai 2021 den Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 II ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg, welcher mit Schreiben vom 14.10.2021 durch die höhere Raumordnungsbehörde mit folgender Begründung positiv beschieden wurde:

„Die im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung wird aufgrund des untergeordneten Charakters des Eingriffs wie auch der flächenmäßig vollständigen Kompensation nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Mit Blick auf die Zwecke der betroffenen Ziele der Raumordnung wird die Abweichung als planbar bewertet. Es ist davon auszugehen, dass diese noch im Bereich dessen liegt, was der Plangeber in Kenntnis der Entwicklung der Situation vor Ort gewollt hätte.

Die Wirkungen der Planung auf den Zweck der betroffenen Ziele der Raumordnung werden als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar eingeschätzt, die Grundzüge der Planung als durch die Planung nicht berührt.“

Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte unter der Maßgabe eines regionalplanerischen Ausgleichs durch Aufgabe der ca. 4,78 ha umfassenden geplanten Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan des GVV Seckachtal, welche mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden soll.

Demnach entsprechen die Darstellung der Wohnbaufläche „Steinäcker rechts“ und die Rücknahme der Fläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ dem Ergebnis des o. g. Zielabweichungsverfahrens. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Abschließend möchten wir noch auf redaktionelle Ungenauigkeiten in der Planbegründung hinweisen: Auf S. 5 wird bzgl. der betroffenen Belange der Raumordnung von einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gesprochen – es handelt sich jedoch um ein Vorranggebiet. Auf S. 6 wird noch von der Beantragung des Zielabweichungsverfahrens und nicht vom positiven Abschluss gesprochen. Auf S. 1 wird von einer „zeitnahen Realisierung des Wohnbaugebietes bis zum Ende der gesetzlichen Frist am 31.12.2021“ gesprochen. Wir regen eine Prüfung, Überarbeitung und Aktualisierung der Planbegründung an.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

II. Nachricht von Ziff. I. per E-Mail an:

Verband Region Rhein-Neckar



Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Baurechtsamt



Stadt Adelsheim



mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



III. R21 z. V.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - MOBILITÄT, VERKEHR, STRASSEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Adelsheim
Marktstrasse 7
74740 Adelsheim

Karlsruhe 08.04.2022

Name

Durchwahl

Aktenzeichen

ausschließlich per E-Mail an
info@adelsheim.de sowie an
info@ifk-mosbach.de

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ Stadtteil Adelsheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Teil 1)
- Stellungnahme gemäß gemeinsamer VwV entsprechend GABI vom 14.02.1996

Ihre E-Mail vom 07.04.2022 mit Schreiben vom 06.04.2022, Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

A. Allgemeine Angaben

Stadt Adelsheim

Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan
- Satzung über einen Vorhaben und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 20.05.2022

B. Stellungnahme

- keine Bedenken oder Anregungen
- Fachliche Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.


Datum 02.05.2022

Name Alexa Dürr

Durchwahl

Aktenzeichen

IFK Ingenieure
Eisenbahnstr. 26
74821 Mosbach

 Adelsheim, Adelsheim, Neckar-Odenwald-Kreis, FNP "BPL "Steinäcker rechts", 3. Änderung der 1. Fortschreibung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

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. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



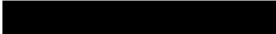
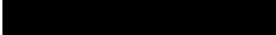

Nachrichtlich: UDB im Gemeindeverwaltungsverband Adelsheim

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 13.05.2022
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Seckachtal zum Bebauungsplan "Steinäcker rechts" sowie zur Aufgabe der Wohnbaufläche "Heidelberg-Zaunäcker III" auf Gemarkung Adelsheim im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (Teil 1);

Stadt Adelsheim, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6522 Adelsheim, 6622 Möckmühl)

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az. Gla/Ste/Boe vom 06.04.2022 mit E-Mail vom 07.04.2022

Anhörungsfrist 20.05.2022

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

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Steinäcker rechts" hat das LGRB mit Schreiben vom 27.07.2020 (Az. 2511 // 20-07205) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:

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 Plangebietes 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 Plangebietes 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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop--Kataster) abgerufen werden kann.

