

Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ auf Gemarkung Neckarelz

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

STADT MOSBACH
STADTTEIL NECKARELZ
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „OBER DER MÜHLE, 3. ÄND., Nr. 2.16 C“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 06.05. bis 07.06.2019

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	28.05.2019	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Artenschutz nach § 44 (U. § 45 Abs. 7) BNatSchG: Das Artenschutzrecht i.S.d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der Abwägung. In den Verfahrensunterlagen sind dazu unter der Nr. 7.2 der Begründung Erläuterungen zum besonderen Artenschutz enthalten, die sich auf eine Begehung des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, stützen. Die entsprechenden Feststellungen können naturschutzfachlich von uns ausdrücklich so mitgetragen werden. Es verbleiben daher hierzu keine erheblichen Bedenken. Dem entsprechend kann hier auf einen ausführlichen Fachbeitrag zum Artenschutz verzichtet werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden nicht erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht greift, und etwaige zu erwartende Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich zwar das Erstellen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen zu betrachten. Im Zuge der dazu in Nr. 7.1 der städtebaulichen Begründung eingefügten allgemeinen Betrachtung der Umweltbelange werden diese entsprechend dargestellt. Ebenso wurden im Sinne der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Nrn. I. 3.1 bis 3.5 zweckgerichtete Festsetzungen in den textlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und in Relation zu der vorgesehenen Festsetzungsänderung werden von unserer Seite darüber hinaus auch keine erheblich negativen Umweltauswirkungen erwartet, sodass dem vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan seitens der Naturschutzbehörde auch diesbezüglich keine erheblichen Bedenken entgegenstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	28.05.2019	<p>1. Bodenschutz- und Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2. Bodenschutz / Grundwasser Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Die Innenentwicklung wird wegen der damit verbundenen Schonung des Flächenverbrauchs grundsätzlich begrüßt. Die Ausrichtung am tatsächlichen Raumbedarf und eine Beschränkung auf das unvermeidbare Maß an Bodenversiegelung sollten gewährleistet sein. Es sollten grundsätzlich flächensparende Bauformen angemessen berücksichtigt und die zulässige Geschossflächenzahl gemäß BauNVO ausgeschöpft werden. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG). Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht grundsätzlich ausschließen. Nähere Informationen zur aktuellen Grundwasserbeschaffenheit liegen uns nicht vor. 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. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>3. Anregungen und Hinweise bezüglich der schriftlichen Festsetzungen Wir empfehlen nachfolgende Punkte in die schriftlichen Festsetzungen mit aufzunehmen bzw. bereits vorhandene Punkte dementsprechend anzupassen: Werden Erdarbeiten erforderlich, und hierbei erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Bei Auffälligkeiten sind das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasser und Boden, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.</p>	Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise zum Bodenschutz werden unter Ziffer III.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	28.05.2019	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	28.05.2019	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	28.05.2019	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	28.05.2019	Gegen den Bebauungsplan "Ober der Mühle, 3. Änderung, in Mosbach-Neckarelz (Planstand vom 25.04.2019) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur	28.05.2019	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK FD Straßen	28.05.2019	Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	28.05.2019	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	16.05.2019	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe	16.05.2019	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Ref. 45 – Straßenwesen und Verkehr			
5.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	28.05.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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 des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkeilwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Der Anregung wird gefolgt und die geotechnischen Hinweise werden unter Ziffer 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.
			<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die 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 die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</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 Bauzeitfenster 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>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist, Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
			<p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten oder unter www.telekom.de/bauherren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
9.	Netze BW GmbH	06.05.2019	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
10.	Unitymedia GmbH	16.05.2019	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
11.	IHK Rhein-Neckar	07.06.2019	<p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änderung, Nr. 2.16 C“ keine grundsätzlichen Bedenken vorzuweisen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Beteiligung der Gemeinde im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
20.	Gemeinde Neckarzimmern	22.05.2019	Der Gemeinderat Neckarzimmern hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 festgestellt hat, dass die öffentlichen Interessen und Belange der Gemeinde Neckarzimmern durch das Vorhaben nicht betroffen sind. Der Gemeinderat Neckarzimmern hat keine Anregungen oder Einwendungen gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Obrigheim	07.05.2019	Die Gemeinde Obrigheim erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ober der Mühle, 3. Änderung, Nr. 2.16 C“ der Gemarkung Neckarelz.	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen der Bürger

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Sammleinwendung 1 Bürger/innen	28.05.2019	<p>Der vorgezogene Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit 6-8 Wohneinheiten vor. Mit dieser Größenordnung sind wir nicht einverstanden und erheben deshalb unseren Widerspruch gegen dieses Bauvorhaben.</p> <p>Vorstellen könnten wir uns eine Bebauung mit max. 4-6 Wohneinheiten, auf max. 3 Stockwerken, bei einer Gesamthöhe von max. 10 m.</p> <p>Mit Verwunderung stellen wir fest, dass der Bauherr noch nicht die Notwendigkeit gesehen hat uns, die unmittelbaren Anlieger, zu informieren. Momentan handelt es sich um eher unverbindliche Entwurfsunterlagen, die zu viel Spielraum für nachträgliche Veränderung zulassen. Deshalb wollen wir auch ein Widerspruchsrecht zu den verbindlichen Planungsunterlagen haben, vor Vergabe einer Baugenehmigung.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren nach §12 BauGB aufgestellt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht von Seiten der Stadt die Möglichkeit einer sehr weitgehenden, detaillierten Einflussnahme auf die konkrete Ausgestaltung des Einzelvorhabens. Diese ergibt sich aus den verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Teil des Bebauungsplans sind. Aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen kann die konkrete Planung transparent entnommen werden. Die Bebauung muss gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen erfolgen, für nachträgliche Veränderungen ist somit kein Spielraum gegeben. Der Begriff „Entwurf“ weist lediglich auf den Verfahrensstand (hier: Offenlegung) hin.</p> <p>Am 11.06.2019 fand von Seiten des Vorhabensträgers ein gemeinsames Gespräch mit den Bürger/innen statt, in dem die Bedenken bezüglich der Bebauung mit einem 8-Familienhaus weitgehend ausgeräumt wurden. Es wurden verschiedene Planungsvarianten (bzgl. Anzahl der Wohneinheiten) besprochen. Seitens des Vorhabenträgers wurde Folgendes zugesichert:</p> <p>Hinsichtlich der Stellplatzsituation soll die Realisierung der Tiefgarage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen geprüft werden. Außerdem soll ein Begehungsrecht auf der südlichen Grundstücksfläche zur Pflege der Hecke der Eigentümer schriftlich geregelt werden. Sofern die Neigung der Tiefgaragenzufahrt es ermöglicht, soll der Wunsch einer Tieferstellung des Gebäudes mit niedriger EG-Rohfußbodenhöhe berücksichtigt werden.</p> <p>Darüber hinaus soll die Begrenzungswand der Tiefgaragenzufahrt um ca. 1,0 m über das vorhandene Gelände erhöht werden, um eine Abgrenzung bzw.- Absturzsicherung zur Tiefgarageneinfahrt herzustellen.</p>