

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

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

Stadt Buchen  
Wimpinaplatz 3  
74722 Buchen

11.10.2023

**Änderung des Bebauungsplans "XI Mühlthal", Buchen  
BF-2023-87**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- FD Forst
- FD Gewerbeaufsicht
- FD Straßen
- FD Flurneueordnung und Landentwicklung
- FD Vermessung

Mit freundlichen Grüßen



**Öffnungszeiten**

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

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

Volksbank Mosbach  
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07  
BIC GENODE61MOS

**Fachdienst Baurecht**

Bearbeitung:  
- ab Ziff. 8.:  
Telefon:



1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan parallel geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Sollte der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan in Kraft treten, so bedarf er der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.
2. Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar verweisen wir auf die Stellungnahme des Verbandes. Das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB ist einzuhalten.
3. Die Planfläche liegt in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes „XI-Mühlthal“. Dieser Plan behält für die übrigen Bereiche weiterhin Rechtskraft. Wir bitten somit, den hier vorliegenden Bebauungsplan umzubenennen oder zu ergänzen, dass es sich um eine Änderung des Ursprungsplanes handelt (z. B. „3. Änderung“).
4. Gemäß der Festsetzung Ziff. 1.1 sind neben seniorengerechtem bzw. betreutem und pflegenahem Wohnen auch gemeinnützige Wohnformen zulässig. Bei der Auflistung der zulässigen Nutzungen wird für das SO<sub>MQ1</sub> allgemein „Wohnen und Wohngebäude“ genannt und für das SO<sub>MQ2</sub> „Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen und Service-Wohnen“. Wir geben zu bedenken, dass baurechtlich, besonders im späteren Genehmigungsverfahren, nicht zwischen den besonderen Formen des Wohnens unterschieden werden kann und „Wohnen“ somit allgemein zulässig ist. Eine Einschränkung des Wohnens auf einen bestimmten Personenkreis müsste ggf. privatrechtlich zwischen den Parteien, z. B. im Rahmen einer Vermietung, geregelt werden.
5. Die Erschließung der Baugrundstücke ist Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen. Diese ist aus der vorliegenden Planung nicht für alle Bauflächen ersichtlich. Hierfür wären ggf. noch Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte erforderlich bzw. Grundstücksvereinigungen oder Baulasten im späteren Zulassungsverfahren. Auch die Erreichbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr ist zu berücksichtigen.
6. Im SO<sub>MQ2</sub> sind keine Stellplätze zulässig. Wir empfehlen, dies auch für Garagen und Carports entsprechend zu regeln.
7. Bei dem Gehöft „Wolfsmühle“ mit dem Mühlengebäude, dem Leibgedinghaus, der Stallscheune, dem Knechthaus sowie den historischen wasserbaulichen Anlagen handelt es sich insgesamt um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Darüber hinaus befindet sich auf der Fläche das archäologische Denkmal „mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“ (Prüffall). Wir bitten diesbezüglich das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

#### 8. *Umweltprüfung – Umweltbericht*

Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter der Nr. 7.1 der Hinweis, dass im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt wird.

Der Umweltbericht hat sich an der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB auszurichten und dabei die Auswirkungen und flächigen Veränderung durch das Vorhaben in den Blick zu nehmen.

Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange zu erstellenden Fachbeiträge und Gutachten soweit integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt werden.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bitten wir, insbesondere die besondere Tallage des Plangebiets, die Gewässersituation und die Neugestaltung des Ortsrandes mit dem vorhandenen Baumbestand zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.

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

## 9. Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz für das Verfahren.

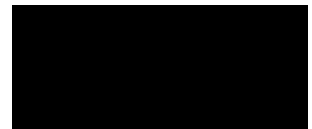
In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird bereits in Nr. 7.3 auf die Klimaschutzbelange eingegangen und ein entsprechendes Maßnahmenbündel benannt, das in Relation zur Größe und Situation des Plangebiets geeignet erscheint.

Wir bitten, in dem noch zu erstellenden Umweltbericht ergänzend auch aus umweltplanerischer Sicht auf den Klimaschutz einzugehen.

**Untere Naturschutzbehörde**

Bearbeitung:

Telefon:



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

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der Abwägung durch die Stadt Buchen zugänglich.

Nach aktueller Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Eine solche bzw. ein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz lag als Entwurf bereits vor.

Mit dem darin dargestellten Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen besteht Einverständnis.

Von naturschutzfachlicher Seite werden noch nachfolgende Anregungen und Hinweise gegeben:

- Wegen der Bedeutung des Plangebiets als Jagdgebiet für Fledermäuse, das durch die möglichst naturschonende Umsetzung des Vorhabens z.T. erhalten werden kann, ist insektenschonende Beleuchtung von zentraler Bedeutung. Die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher grundsätzlich begrüßt. - Unter Nr. 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen findet sich die Formulierung: "Darüber hinaus sind § 21 Abs. 1 - 3 NatSchG sowie die unter Nr. 11 der Hinweise aufgeführten Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung zu beachten." Die hier erwähnte Nr. 11 fehlt bislang in den Hinweisen des textlichen Teils und wäre im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.
- Durch die Einbindung der Bebauung in den Baumbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Prävention von Vogelschlag an Glasflächen besonders von Bedeutung. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Korridoren und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein. Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Teil zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- Die im Fachbeitrag Artenschutz erwähnte Gebäudekontrolle ist als wichtiges Indiz im Fachbeitrag Artenschutz zu dokumentieren. Soweit es bei der späteren Umsetzung der Planung insbesondere zu Maßnahmen an Bestandsgebäuden kommen sollte, wäre in jedem Fall eine anlassbezogene Überprüfung auf aktuelle Artenvorkommen durch Sachkundige erforderlich. Hierzu sollte für den Fall baulicher Veränderungen an den Bestandsgebäuden ein Hinweis in den textlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen werden; evtl. könnte auch Nr. 1 der Hinweise im textlichen Teil (Baufeldräumung u. Gehölzrodung) entsprechend ergänzt werden.

Für Rückfragen hierzu bzw. zur näheren Abstimmung einzelner Punkte steht unsere zuständige Naturschutzfachkraft, [REDACTED], zur Verfügung.

Wir weisen bereits darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange vor dem entsprechenden Satzungsbeschluss abgeklärt sein müssen.

Für gegebenenfalls erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können sich im weiteren Verfahren hierzu noch etwaige Festsetzungen oder vertragliche Festlegungserfordernisse ergeben.

*b) Naturdenkmale - Einzelbildungen n. § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG i. V. m. Verordnung des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zum Schutz von Naturdenkmalen - Einzelbildungen vom 01. März 1984, geändert vom 01. August 1988*

Grundsätzlich sollte von umweltplanerischer Seite eine Einschätzung zu möglichen Gefährdungen für die Naturdenkmale vorgenommen werden, um eine eventuell erforderliche Planung in die Befreiungslage rechtzeitig berücksichtigen oder je nach dem auch ausschließen zu können.

Wir gehen von unserer Seite im Augenblick davon aus, dass das südlich außerhalb des Plangebiets gelegene Naturdenkmal „1 Linde“, Nr. 5/19, nicht erheblich beeinträchtigt werden wird.

Das am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindliche Naturdenkmal „6 Linden“, Nr. 5/12, kann laut Planung erhalten werden; das zusätzliche Ausweisen einer öffentlichen Grünfläche ist hier sachdienlich. Wir bitten, vorsorglich zu prüfen, ob im Zuge der künftig anstehenden Bauarbeiten etwaige Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Hierzu sollten gegebenenfalls Hinweise im textlichen Teil gegeben werden.

Die nachrichtliche Darstellung der Naturdenkmale im Bebauungsplan (mit Planzeichen Nr. 8.1, ND) wird ausdrücklich begrüßt; dies ist unbedingt beizubehalten.

*c) Biotopschutz n. § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG*

Ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Morre nördlich Buchen zwischen Tennisplatz und Siedlung“ beginnt etwa 50 m nördlich des überplanten Gebiets. Mit erheblichen Beeinträchtigungen hierzu wird aufgrund des Abstands nicht gerechnet. Zudem soll in das Gewässersystem der Morre als naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs nicht grundsätzlich eingegriffen werden.

*d) Geschützte Streuobstbestände n. § 33a NatSchG*

Es wird gebeten, im Zuge des weiteren Verfahrens die Frage zu klären, ob es sich im zu überplanenden Bereich um Streuobst im Sinne des § 33a NatSchG handelt. Die vorzufindenden Bäume und der Unterwuchs können zwar als Indiz hierzu gewertet werden, es bleibt jedoch auch die Größe des abzugrenzenden Bereichs noch festzulegen, sodass eine etwaige Genehmigungspflicht aktuell noch unklar ist. Gegebenenfalls sollte hierzu eine frühzeitige Abstimmung mit unserer Naturschutzfachkraft gesucht werden.

*e) Naturpark nach § 27 BNatSchG und § 23 Abs. 3 NatSchG i. V. m. der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) vom 06. Oktober 1986, zuletzt geändert am 16.12.2014*

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO). Allerdings werden Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bauflächen), nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1. und 4. NatParkVO zu Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatParkVO nicht weiter gilt. Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

Für eine so geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang u. a. vorausgesetzt, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO zumindest erkennbar in die Abwägungsentscheidung des Planungsträgers mit einfließt. Hierzu sollte die städtebauliche Begründung entsprechende Ausführungen - insbesondere eine Wertung zu den Schutzgütern Landschaft bzw. Landschaftsbild und Erholung - enthalten.

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

Zum derzeitigen Planungsstand kann hierzu noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

**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:*

Wir gehen davon aus, dass im Zuge des Verfahrens zur Bewältigung der Eingriffsregelung noch ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vorgelegt wird (vgl. Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung).

Von naturschutzfachlicher Seite wird für die Erstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung empfohlen, in üblicher Weise die Bewertungsmaßstäbe der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) als Grundlage heranzuziehen. Die Bilanzierung sollte tabellarisch und durch einen entsprechenden Lageplan dargestellt werden.

Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen sollte in einem Lageplan mit Pflanzliste bzw. in einem Kartenausschnitt mit hinreichender Maßnahmenbeschreibung erfolgen. Eine Vorabstimmung der geplanten Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzfachkraft ( ) wird empfohlen.

Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass der durch die vorgesehenen Eingriffe entstehende Kompensationsbedarf nicht allein innerhalb des Plangebiets bewältigt werden kann, sodass auf Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans zurückzugreifen sein wird. Wir weisen daher bereits darauf hin, dass hierzu voraussichtlich der rechtzeitige Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur planungsrechtlichen Sicherung erforderlich wird.

Aus fachlicher Sicht werden zur Planung noch folgende Anmerkungen weitergegeben:

- In Nr. 6.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird für Dachbegrünungen eine Substrathöhe von 8 cm festgelegt. Um diese Maßnahme im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung anerkennen zu können, müsste die Substrathöhe auf mind. 10 cm, besser 12 cm, erhöht werden.
- Direkt zur Verbesserung des Landschaftsbilds sind außer der grundsätzlichen Planung keine konkreten Maßnahmen erkennbar. Insbesondere die beiden möglichen Wohngebäude im Nordwesten zeigen direkt in die freie Landschaft und müssen unseres Erachtens daher deutlich eingegrünt werden.
- In textlichen Teil zum Bebauungsplan wäre eine Liste mit heimischen, standortgerechten Baumarten zu ergänzen, die bei Neu- und Nachpflanzungen verwendet werden sollen.

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

Es sind keine Flächen des Biotopverbundplans oder Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans betroffen.

*c) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):*

Eine abschließende Stellungnahme kann zwar erst erfolgen, wenn die ergänzenden Unterlagen vorliegen.

Nach einer ersten überschlägigen Einschätzung dürften sich aus naturschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich keine solche Planungskonflikte ergeben, die nicht durch das Festlegen geeigneter Maßnahmen im Zuge des weiteren Verfahrens zu bewältigen wären.

**Technische Fachbehörde  
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:  
Telefon:



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 kann breitflächig versickert werden. Wir empfehlen, dies in Anlage 2b, Kap. I. 6.3 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser zu ergänzen.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i. V. m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise, welche teilweise bereits in Anlage 2b enthalten sind, besonders zu beachten:

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

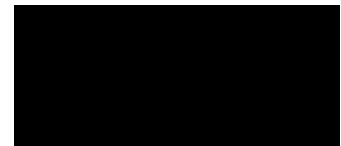
Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

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:



Das geplante Sondergebiet ist ordnungsgemäß zu entwässern.

Wir empfehlen, die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen

Bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ist es ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere oberirdische offene Elemente der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass konventionelle Trennsysteme wenig geeignet sind, den Wasserkreislauf wieder ortsnah zu schließen. Sie sollten daher in Neubaugebieten nur in begründeten Ausnahmefällen eingesetzt werden (UM Erlass vom 10.01.2022).

Der Bau und der Betrieb von öffentlichen 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).

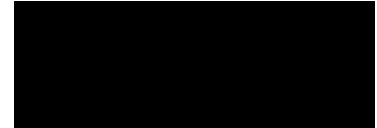


Erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer (Versickerung ins Grundwasser oder Direkteinleitung ins Oberflächengewässer), kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

Zu versiegelnde Flächen empfehlen wir auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

**Technische Fachbehörde  
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:  
Telefon:



Im Einflussbereich des Vorhabens befindet die Morre, ein Gewässer II. Ordnung. Nach Norden hin wird das Areal bei einem 100 jährlichen Hochwasserereignis im Randbereich überflutet. Dieser Bereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz. An der Morre befindet sich auf beiden Seiten, in 5 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers, je ein Gewässerrandstreifen.

Ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet oder den Gewässerrandstreifen ist nicht zugelassen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf teilweise eingegangen. Auf Verbotsbestimmungen gemäß § 78a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Bauen im Überschwemmungsgebiet, sowie gemäß § 38 Abs. 4 WHG zum Gewässerrandstreifen, ist hinzuweisen.

Der Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante der Morre ist im zeichnerischen Teil darzustellen und auch als Gewässerrandstreifen zu bezeichnen.

Auch während der Umsetzung von Baumaßnahmen ist auf die Freihaltung des Randstreifens (keine Nutzung als Lagerfläche) zu achten.

Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.

Vorsorgliche Überlegungen wie:

- die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen
- die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten)

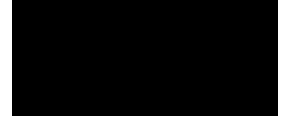
sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publica->

tion/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung>).

**Technische Fachbehörde  
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**

Bearbeitung:  
Telefon:



#### Altlasten

Gemäß den derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Planungs- und Einwirkungsreich Bebauungsplans „Mühlital“ keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Es kann seitens der Fachbehörde nicht sicher ausgeschlossen werden, dass bei Entsiegelungs-/Erd- bzw. Tiefbaumaßnahmen erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen werden. Werden solche Materialien angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und/oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Für das Vorhaben wird Material auf Flächen von mehr als 0,3 Hektar auf oder in durchwurzelbare Bodenschichten auf- oder eingebracht, Material ausgehoben oder abgetragen oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet. Daher ist nach § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV durch den nach § 7 Satz 1 BBodSchG Pflichtigen für die Ausführung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen.

Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 4 Wochen) vor Maßnahmenbeginn der zuständigen technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Maßnahmenbeginn ist 2 Wochen vor Beginn bei der Fachbehörde anzuzeigen.

Die Dokumentation zur BBB ist der technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zeitnah, spätestens jedoch 2 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.

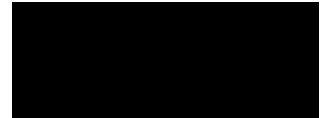
Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z.B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.

**Landwirtschaft**

Bearbeitung:  
Telefon:



Der Fachdienst Landwirtschaft hat zu dem Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Notwendige Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sollen nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Es dürfen keine landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplans für Ausgleichmaßnahmen verwendet werden.

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 21. September 2023 14:26  
An: [REDACTED]  
Cc: [REDACTED]  
Betreff: Stellungnahme B-Plan "Mühltal", 3. Änderung, Stadt Buchen, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

[REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 16.08.2023. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neu- und Umnutzung des Bereichs der ehemaligen „Wolfsmühle“ zu Wohnzwecken einschließlich einer ergänzenden Neubebauung auf den südlich angrenzenden Grundstücken geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha nordwestlich der Innenstadt von Buchen.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich im nördlichen und südlichsten Teil als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der zwischen diesen Siedlungsflächen liegende Teilbereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz, in welchen Belange des Hochwasserschutzes gem. Plansatz 2.2.5.2 Z ERP Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen, insbesondere vor weiterer Bebauung haben. Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

Laut vorliegender Planbegründung wird diesem Plansatz insoweit Rechnung getragen, als dass im Bereich des Vorranggebiets keine ergänzende Bebauung bzw. Veränderung der Geländesituation vorgesehen ist und insbesondere im betroffenen HQ100 und EQExtrem keine Neubauung stattfindet. Dies kann von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde bestätigt werden, das durch das Plangebiet laufende Überschwemmungsgebiet wie auch das HQ100 werden bei genauerer Betrachtung durch die Planung nicht berührt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teils als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung ist demnach nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung im Parallelverfahren ist erforderlich und laut Planbegründung vorgesehen.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Regierungspräsidium Karlsruhe  
Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz  
Markgrafenstr. 46  
76133 Karlsruhe

[REDACTED]



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Datum 15.09.2023

Name [REDACTED]


Durchwahl [REDACTED]

Aktenzeichen RPS83-1-255-7/299/2

(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Buchen  
Fachbereich 5 – Technische Dienste –

[REDACTED]  
Wimpinaplatz 3  
74722 Buchen

 Buchen (Odenwald), Neckar-Odenwald-Kreis, 3. Änderung des Bebauungsplans  
„Mühlthal“, frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
BauGB

[REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Bauleitplanungsverfahren. Das Landesamt für  
Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) nimmt als Träger öffentlicher Belange wie  
folgt Stellung:

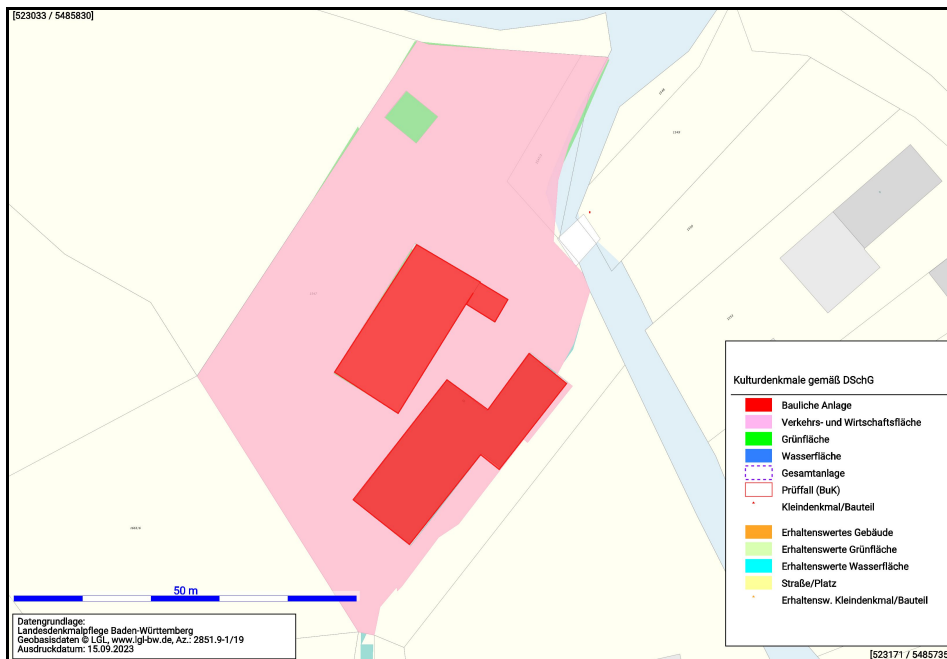
### **Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei erkannte Baudenkmale:

- Bildstock an der Holzbrücke über die Morre
- sog. Wolfsmühle

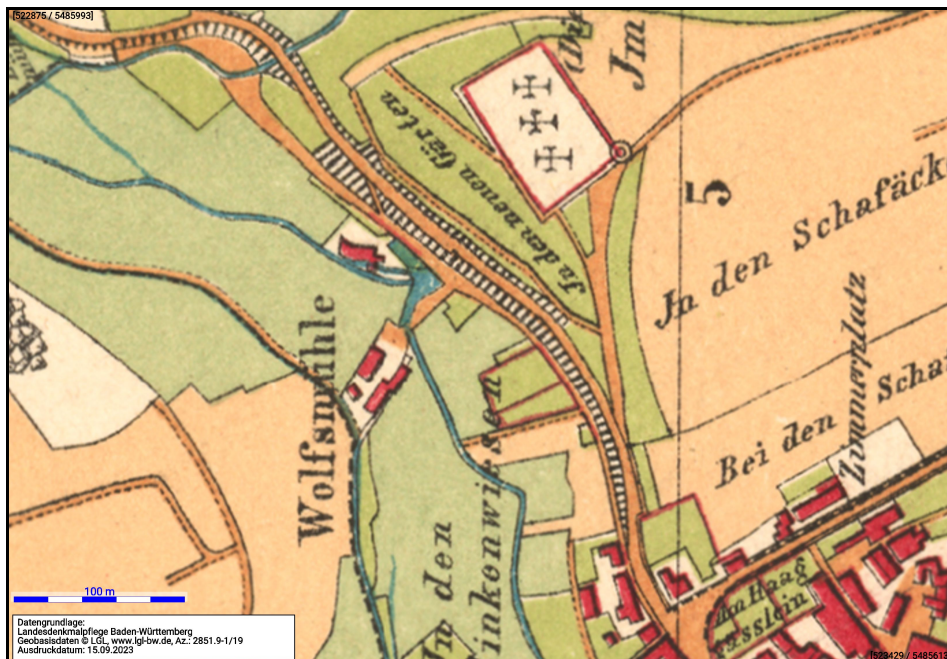
Zum denkmalwerten Umfang der Wolfsmühle gehören das Mühlengebäude, das Leibge-  
dingehaus, die Stallscheune, das kleine Knechthaus, sowie darüber hinaus die histori-  
schen wasserbaulichen Anlagen und die umgebene Freifläche (siehe untenstehende  
Kartierung). Wir bitten um nachrichtliche Übernahme dieser Angaben.

Folglich bedürfen auch bauliche Maßnahmen auf dem zum Denkmalumfang zugehöri-  
gen Freiflächen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 8 Denkmalschutzge-  
setz Baden-Württemberg (DSchG). Wir bitten den Hinweis im Textteil unter Punkt 3  
dahingehend zu ergänzen.



Baudenkmal Wolfsmühle mit zugehörigen Flächen sowie Kleindenkmal Bildstock an der Holzbrücke (kleiner roter Punkt).

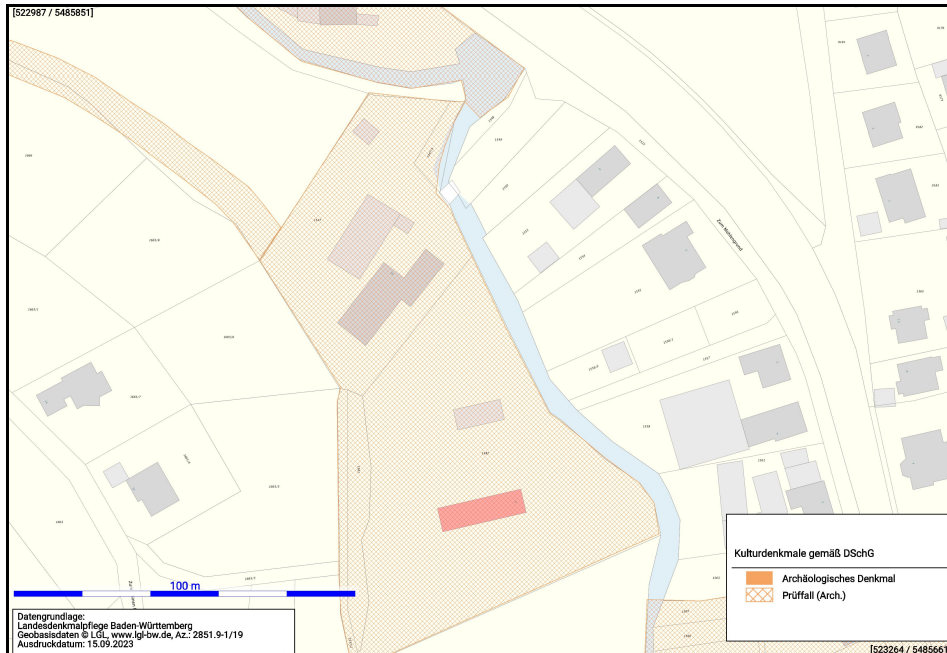
Wir weisen überdies darauf hin, dass die prägende Solitärlage der Mühle – ein wesentliches Merkmal solcher ausgelagerten Mühlenbauten (siehe folgende Karte) – durch die angedachte Bebauung weiter eingeschränkt wird und empfehlen daher den Umfang möglichst gering zu halten. Ferner regen wir an, eine künftige bauliche Verdichtung des Umfelds möglichst zu vermeiden.



Auszug aus der Gemarkungskarte von Baden, 19. Jh.

## Archäologische Denkmalpflege

In Teilen des Geltungsbereichs liegt der archäologische Prüffall „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“ (ADAB-Id. 96959302, siehe folgende Karte).



Ausschnitt mit Kartierung des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Wir verweisen auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) 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. 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.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen bzw. den bestehenden Hinweis im Textteil unter Punkt 2 zu ergänzen.

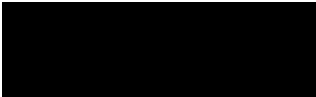
Mit freundlichen Grüßen



**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

Stadt Buchen  
Fachbereich 5 - Technische Dienste -  
Wimpinaplatz 3  
74722 Buchen

Freiburg i. Br., 07.09.2023  
Durchwahl (0761)   
Name:  
Aktenzeichen:

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlthal", Stadt Buchen (Odenwald), Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6421 Buchen (Odenwald), 6422 Walldürn)**

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

Ihr Schreiben vom 16.08.2023

Anhörungsfrist 22.09.2023

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche im Nordostteil des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **Boden**

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

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

## **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## **Grundwasser**

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

## **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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche 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 (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 17. August 2023 07:30  
An: [REDACTED]  
Betreff: AW: Beteiligung der TöB, 3. Änderung "Mühlthal", Gemarkung Buchen  
Anlagen: Broschuere\_Kampfmittelfrei\_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu  
KMBD ab 01.07.2020.pdf; 16\_kmbd\_antr\_ueberpr\_grundst\_2023\_NEU.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.41 Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.

Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

[REDACTED]

Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdien B-W  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart