



**STADT BUCHEN**  
**STADTTEIL RINSCHHEIM**  
**BETREFF BEBAUUNGSPLAN „RINSCHBACHBLICK“**

Offenlegung und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 09.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	15.11.23	1. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist in der Begründung unter Ziffer 4.3 noch zu ergänzen.	Wurde ergänzt.
			2. Wir bitten zu prüfen, inwieweit die festgesetzte Garagenbegrenzungslinie zur Festsetzung Ziffer 4.2 und im textlichen Teil zu Ziffer 5.1. d) passt. In der Begründung unter Ziffer 1.2 ist von Hausgruppen die Rede, diese sind sonst nicht vorgesehen, wir bitten, dies zu prüfen.	Wurde geprüft und entsprechend geändert.
			3. In Ziffer 3.1 der Begründung ist das Plangebiet auf einem Luftbild mittels rotem Kreis gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung stimmt jedoch nicht mit den Planunterlagen überein. Auch dies bitten wir zu berichtigen.	Wurde berichtigt
			4. Innerhalb des Plangebietes gibt es unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Wir bitten diese Flächen, z. B. mittels Perlschnur, im zeichnerischen Teil voneinander abzugrenzen und in den Zeichenerläuterungen entsprechend aufzunehmen.	Wurde entsprechend aufgenommen.
			5. Gemäß schriftlichen Festsetzungen Ziff. 2.4 wird ein unterer Bezugspunkt B gemäß Planeintrag festgesetzt. Im Plan finden sich aber drei verschiedene Bezugspunkte (B1 bis B3) bei denen eine konkrete Zuordnung zu den Baufeldern fehlt. Wir bitten dies noch zu ergänzen	Wurde ergänzt.
			6. Bezüglich der in Ziff. 5.1 der schriftlichen Festsetzungen geregelten Zahl der Wohneinheiten empfehlen wir dringend eine Klarstellung jeweils für Einzel- und Doppelhäusern bei unterschiedlichen Vollgeschosszahlen und dabei einheitliche Begriffe (Einzelhaus, Doppelhaus) zu verwenden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>7.</b> Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das archäologische Denkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Götzingen“ (Prüffall). Wir bitten um Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im weiteren Verfahren.</p>	<p>Wurde beteiligt.</p>
			<p><b>8. Umweltbelange</b>            Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung 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). Die Umweltbelange können bei der planungsrechtlichen Abwägung allerdings nicht vollständig außen vor bleiben. 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.            Dazu wurde den Verfahrensunterlagen mit Stand vom 21.08.2023 eine Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange (erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH) beigefügt. Entsprechend unserer vorausgegangenen Stellungnahme vom 19.06.2023 wurde darin eine weitgehende Korrektur bezüglich der Angaben zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen (allgemeines Wohngebiet statt Mischgebietsflächen); dies wurde vermutlich in Nr. 10 der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange übersehen.            Wir bitten, dies dort noch zu ändern.            Einzelheiten und detaillierten Hinweise zu verschiedenen Umweltbelangen finden sich jedoch gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden.             Vorsorglicher Hinweis:            Soweit nicht schon bereits geschehen, ist zum Bebauungsplanverfahren darüber hinaus gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren formal ohne die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Wurde geändert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>So bekanntgemacht.</p>
			<p><b>9. Klimaschutz</b>            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.            In der vorliegenden städtebaulichen Begründung wird in Nr. 6.3 und im weiteren Sinne in Bezug auf Starkregenereignisse auch unter Abschnitt III. Nr. 13. der textlichen Hinweise auf die Klimaschutzbelange eingegangen. In der vorgelegten Beschreibung und</p>	



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bewertung der Umweltbelange (Umweltbeitrag) wird die Klimaschutzthematik in umweltplanerischer Hinsicht unter den Nrn. 8. und 11. Entsprechend erwähnt.</p> <p>Neben den fachgesetzlich bestehenden Vorgaben kommt der Förderung der Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik durch die wesentlich südexponierte Lage des geplanten Baugebiets eine besondere Bedeutung zu; ebenso ist die Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung mit energieeffizienten Lampen positiv zu werten. In der Relation zu den möglichen Auswirkungen und der Größe des Baugebiets werden von unserer Seite daher weiterhin keine zusätzlichen Anforderungen hierzu gestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>15.11.23</p>	<p><i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu CEF-Maßnahmen Vögel und Fledermäuse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- An der Situation hat sich nichts geändert. Im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan stehen weiterhin "zu viele" Nistkästen und eine Karte, bzw. eine Meldung, dass die CEF-Maßnahme umgesetzt wurde, haben wir aber bisher nicht erhalten.</li> </ul> </li> </ul> <p>Unterrichtung unserer zuständigen Naturschutzfachkraft, Frau Schlosser (Tel.: 06261/84-1743, sophie.schlosser@neckar-odenwald-kreis.de).</p> <p>In dem Zusammenhang weisen wir vorsorglich nochmals darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange vor Satzungsbeschluss geklärt sein müssen. Ebenso muss der bereits in unserer vorausgegangenen Stellungnahme angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag zu den Artenschutzmaßnahmen rechtzeitig abgeschlossen worden sein.</p> <p>Von Verwaltungsseite ist der oben angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag mit unserer Verwaltungsfachkraft, Herrn Bangert (Tel.: 06261/84-1733, E-Mail: lars.bangert@neckar-odenwald-kreis.de), abzustimmen.</p>	<p>Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird berichtigt auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Nisthöhle für Meisen, Fluglochweite 32 mm</li> <li>- 1 Nisthöhle für Meisen, Fluglochweite 26 mm</li> <li>- 1 Starenhöhle, Fluglochweite 45 mm</li> </ul> <p>Die Karte und ein Kurzbericht werden von Wagner + Simon Ingenieure erstellt und vorgelegt. Bericht und Karte werden beim Monitoring 2024, 2025 und 2026 jeweils ergänzt.</p> <p>Der Vertrag wird entsprechend abgestimmt.</p>
			<p><i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG</i> (...)</p> <p>Wir bereits in unserer vorausgegangenen Stellungnahme erwähnt, wird noch darauf hingewiesen, das laut Nr. 6.1 der städtebaulichen Begründung sowie nach Nr. 10 der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Mischgebietsflächen entstehen sollen, während im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und bei den planungsrechtlichen Festsetzungen WA-Flächen dargestellt sind. Zur inhaltlichen Stimmigkeit der Verfahrensunterlagen sollte unseres Erachtens hierzu eine entsprechende Korrektur erfolgen.</p>	<p>Wurde entsprechend korrigiert.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>(...)  Allerdings droht das im schriftlichen Teil Abschnitt I Nr. 8.1 gesprochene Pflanzgebot für Bäume ins Leere zu laufen, da der Festsetzungstext hier „mit Pflanzgebot gekennzeichnete Flächen“ erwähnt, die jedoch weder im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan noch in der betr. Planzeichenerklärung zu finden sind. Um den Mangel zu beheben, bitten wir hierzu, entweder eine ausreichend bestimmte Pflanzgebotsregelung neu zu formulieren oder zeichnerischen Teil entsprechend um eine erkennbare Pflanzgebotsfläche zu ergänzen.</p>	<p>Eine entsprechende Formulierung wurde aufgenommen.</p>
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Abwasserbeseitigung	15.11.23	Das geplante Mischgebiet und das angrenzende Außengebiet sind ordnungsgemäß zu entwässern	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Oberirdische Gewässer	15.11.23	<p>Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet.  Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen</li> <li>• die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p> <p>Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871</a>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung">https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung</a>).</p>	
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	15.11.23	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>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.          Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.          Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.          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 mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Forst	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Gewerbeaufsicht	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Gesundheitswesen	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK FD Straßen	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD ÖPNV	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Landwirtschaft	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Flurneuordnung und Landentwicklung	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landratsamt NOK FD Vermessung	15.11.23	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen
	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart Fachgebiet Archäologische Inventarisierung	11.10.23	Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege am Verfahren BPL „Rinschbachtalblick in Götzingen. Unsere Belange wurden in der textlichen Festsetzung ausreichend berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	26.10.23	Keine weiteren Hinweise und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen