

## **Regierungspräsidium Karlsruhe - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**

Die Planung stand in Konflikt mit dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, worin an der maßgeblichen Stelle ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt sind. Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Entscheidung vom 8. August 2018 zugunsten der geplanten Wohnbaufläche bzw. des geplanten Wohngebietes eine Zielabweichung vom Regionalen Grünzug zugelassen. Wir bitten um Beachtung der im Zielabweichungsentscheid (Az: 21-2424-2/81) formulierten Bedingungen:

- Das im fraglichen Bereich bestehende besonders geschützte Biotop ist zu erhalten.
- Zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landwirtschaftlicher Belange sind die konkreten Maßnahmen und die daraus resultierenden erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Landwirtschaftsbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- Entsprechend Kapitel 3.2 der Antragsbegründung sind i. Z. m. der Baulandschaffung Bauverpflichtungen zu vereinbaren.

### **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von seitens des Gesundheitsamtes RNK Einwände in Bezug auf den Lärmschutz. Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 27.09.2017 sieht nur einen passiven Lärmschutz (Punkt 8.3) vor, da lt. Gutachten ein aktiver Lärmschutz (Errichtung einer Lärmschutzwand) nicht möglich ist. Die Festsetzungsvorschläge (Punkt 9) zu passiven Lärmschutzmaßnahmen und Belüftungen von Schlafräumen sind zu beachten. Die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz sind einzuhalten. Im Sinne des Minimierungsgebotes sollte eine Überschreitung der Schallpegelwerte vermieden werden. Evtl. besteht die Möglichkeit eine Vergrößerung der Abstände zwischen der Immissionsquelle und der schutzbedürftigen Nutzung. Ein gewisser Abwägungsspielraum sollte berücksichtigt werden.

### **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt**

1. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hier: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
2. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hier: Festlegung im Regionalplan als regionaler Grünzug

Möglichkeiten der Überwindung:

Zu 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

zu 2. Zielabweichungszulassung durch die höhere Raumordnungsbehörde (Verfahren bereits eingeleitet)

Zu Ziff. 1.11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - passive Schallschutzmaßnahmen:

Da hier auf DIN 4109 außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant ist, ist diese Norm zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bekanntmachung gern. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen. Auf die Einsichtsmöglichkeit ist ebenso in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinzuweisen. (z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus eingesehen werden.)

Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vorn

18.08.2016 - 4 BN 24/16. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10). Auf das diesbezügliche Schreiben der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 02.11.2017 wird verwiesen.

Schlussbemerkungen: Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei Planfertigungen, Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.

## **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz**

Gegen den Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“ bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die in der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz und Fischer vom 27.09.17 (Gutachten 11700-01) vorgeschlagenen Maßnahmen, wie Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen sowie der Vorschlag zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern berücksichtigt werden.

## **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis –Wasserrechtsamt**

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung** Das Plangebiet liegt außerhalb von abgegrenzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebieten. Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2017. Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind gänzlich zu berücksichtigen. **Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht** Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet soll, wie im Wasserhaushaltsgesetz vorgesehen, getrennt erfolgen. Die Schmutzwasserkanalisation ist an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Dafür ist ein Benehmen der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist gemäß Punkt 5.3 der Begründung eine Entwässerungskonzeption erarbeitet worden. Diese wurde bisher nicht mit der Unteren Wasserbehörde besprochen. Prinzipiell scheint die Planung machbar und sinnvoll. Die Böden im Plangebiet sind nicht versickerungsfähig, eine Ableitung über eine Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Jedoch sind noch einige Details nicht geklärt, wie zum Beispiel die erforderliche Größe des Beckens oder die abzuleitende Drosselwassermenge. Daher bitten wir, mit der Unteren Wasserbehörde Kontakt aufzunehmen oder die Entwässerungskonzeption dort vorzulegen. Ob und welche wasserrechtlichen Gestattungen für diese Planung notwendig werden, wird dann bei Vorlage entschieden. Der Begriff „Hochwasserrückhaltebecken“ im zeichnerischen Teil bitten wir durch den Begriff „Regenrückhaltebecken“ zu ersetzen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Da kein Vorfluter von nicht wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung innerhalb oder direkt am Plangebiet verläuft, existieren innerhalb des Gebietes auch keine Gewässerrandstreifen, die von einer Bebauung freizuhalten wären. **Altlasten/Bodenschutz** In der Stellungnahme vom 26.09.2017 an das Regierungspräsidium Stuttgart zum Zielabweichungsverfahren waren die Anforderungen einer Bauverpflichtung und eines Konzeptes zum Umgang mit dem Boden und zur angemessenen Wiederverwertung überschüssiger Bodenmassen bei der Erschließung aufgeführt. Dem nun vorgelegten Umweltbericht ist nicht zu entnehmen, dass die Planung auf diese Bodenschutzanforderungen eingeht. Bezüglich der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes vom 28.03.2018 gibt es in der Behandlung/Abwägung keine Aussage der Gemeinde oder des planenden Büros zur Prüfung von Alternativen unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass der große Kompensationsbedarf von 185.268 Ökopunkten für das Schutzgut Boden durch einen Überschuss von 182.660 Ökopunkten bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen annähernd ausgeglichen werden soll. Wir weisen ausdrücklich darauf hin: Auch, wenn dies nach Ökokontoverordnung grundsätzlich zulässig ist, wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Wichtige Bodenfunktionen werden vermindert oder entfallen wie z.B. die Aufnahme von Niederschlagswasser, was sich insbesondere bei Starkregenereignissen sehr negativ auswirken

kann. Bei künftigen Ausweisungen sollten frühzeitig bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen geprüft werden. Des Weiteren schlagen wir vor, die Gründungshöhen und die Höhe der Erschließungsstraßen generell so zu bemessen, dass möglichst kein überschüssiger Bodenaushub anfällt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird zwar auf die Themen Erdaushub und Auffüllungen eingegangen, wir regen aber an, folgende Hinweise noch aufzunehmen:

1. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren (Austausch 3.5 1. Absatz). Bei den Erschließungsmaßnahmen sind von der Kommune bzw. den damit beauftragten Firmen folgende Anforderungen des Bodenschutzes zu beachten:
3. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.
4. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
5. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
7. Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen, Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 cbm ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
8. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

## **Bürger 1**

Wie bereits telefonisch besprochen muss beim Baugebiet „Im Linsenkuchen“ am nördlichen Feldweg ein Grünstreifen von ca. 2 m mit anschließender mehrstufiger Hecke eingeplant werden, um Emissionen (Staub) vom Neubaugebiet abzuhalten. Außerdem müssen Vorkehrungen gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen getroffen werden. Ich bitte, diese Maßnahmen zu berücksichtigen.