

STADT BUCHEN
STADTTEIL BUCHEN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „XI – MÜHLTAL – 3. ÄNDERUNG MÜHLTAL“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 16.08.2023 bis 22.09.2023

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	11.10.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: FD Forst, FD Gewerbeaufsicht, FD Straßen, FD Flurneuordnung + Landentwicklung FD Vermessung	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	11.10.2023	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-Mühltal“. Dieser Plan behält für die übrigen Bereiche weiterhin Rechtskraft. Wir bitten somit, den hier vorliegenden Bebauungsplan umzubenenen oder zu ergänzen, dass es sich um eine Änderung des Ursprungsplanes handelt (z.B. „3. Änderung“).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			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 SOMQ1 allgemein „Wohnen und Wohngebäude“ genannt und für das SOMQ2 „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.	Der Anregung wird gefolgt und die Planbezeichnung entsprechend angepasst. Der neue Titel lautet: Bebauungsplans „XI - Mühltal - 3. Änderung“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			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 Entorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr ist zu berücksichtigen.	Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungskonzeption berücksichtigt und ggf. erforderliche Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte bzw. Grundstücksvereinigungen oder Baulasten werden im Rahmen des nachfolgenden Zulassungsverfahrens abschließend geregelt. Die Erreichbarkeit für die genannten Fälle wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung für das spätere Zulassungsverfahren berücksichtigt
			6. Im SOMQ2 sind keine Stellplätze zulässig. Wir empfehlen, dies auch für Garagen und Carports entsprechend zu regeln.	Der Anregung wird gefolgt und Garagen und Carports im SOMQ1 und SOMQ2 allgemein für unzulässig erklärt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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.	Der archäologische Prüffall wurde nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde wie angeregt bereits beteiligt.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts beachtet.
			Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bitten wir, insbesondere die besondere Tallage des Plangebiets, die Gewässersituation und die Neugestaltung des Ortsrandes mit dem vorhandenen Baubestand zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.	Die Anregungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht berücksichtigt.
			Zu weiteren Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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.	Der Anregung wurde gefolgt. Der Umweltbericht geht ebenfalls auf die Klimaschutzthematik ein.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	11.10.2023	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> 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.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nach aktueller Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Eine solche bzw. ein entsprechender Fachbeitrag Arten-schutz lag als Entwurf bereits vor. Mit dem darin dargestellten Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen besteht Einverständnis.	Die Zustimmung zum Untersuchungsumfang wird zur Kenntnis genommen.
			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.	Die Zustimmung zur Aufnahme in die Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.
			- 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.	Der Anregung wurde gefolgt und die Hinweise zur Insektenschonenden Außenbeleuchtung als Punkt Nr. 11 ergänzt.
			- 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.	Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis zum Thema Vogelschutz an Glasflächen aufgenommen.
			- 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.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wurde gefolgt und der Hinweis entsprechend überarbeitet. Es wird nun auch auf eine fachgutachterliche Gebäudekontrolle bei Umbau oder Abbruch von Gebäuden verwiesen.
			Für Rückfragen hierzu bzw. zur näheren Abstimmung einzelner Punkte steht unsere zuständige Naturschutzfachkraft, 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.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>b) <i>Naturdenkmale - Einzelbildungen n. § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG i.V.m. Verordnung des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zum Schutz von Naturdenkmälern - Einzelbildungen vom 01. März 1984, geändert vom 01. August 1988</i></p> <p>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.</p> <p>Wir gehen von unserer Seite im Augenblick davon aus, dass das südlich außerhalb des Plangebiets gelegene Naturdenkmal „Linde“, Nr. 5/19, nicht erheblich beeinträchtigt werden wird.</p> <p>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.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und ein Hinweis zum Erhalt und zum Schutz zu den Naturdenkmälern aufgenommen.</p>
			<p>Die nachrichtliche Darstellung der Naturdenkmale im Bebauungsplan (mit Planzeichen Nr. 8.1, ND) wird ausdrücklich begrüßt; dies ist unbedingt beizubehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>c) <i>Biotopschutz n. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG</i></p> <p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eingriffe in das Gewässersystem sind nicht geplant.</p>
			<p>d) <i>Geschützte Streuobstbestände n. § 33a NatSchG</i></p> <p>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.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und der zu überplanende Bereich geprüft: Es handelt sich hierbei nicht um einen Streuobstbestand über 1.500m² im Sinne des § 33a NatSchG. Durch Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie der Anrechenbarkeit von erhaltenen Bäumen auf Pflanzvorgaben wird zudem der Erhalt der Obstbäume angestrebt.</p>
			<p>e) <i>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</i></p> <p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>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.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung um entsprechende Aussagen zum Thema Landschaftsbild und Erholung ergänzt. Durch die Aufnahme von Baum- und Strauchpflanzungen im nordwestlichen Bereich des SOMQ2 soll eine ausreichende Eingrünung und somit ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet werden.</p>
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zum derzeitigen Planungsstand kann hierzu noch keine abschließende Aussage getroffen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

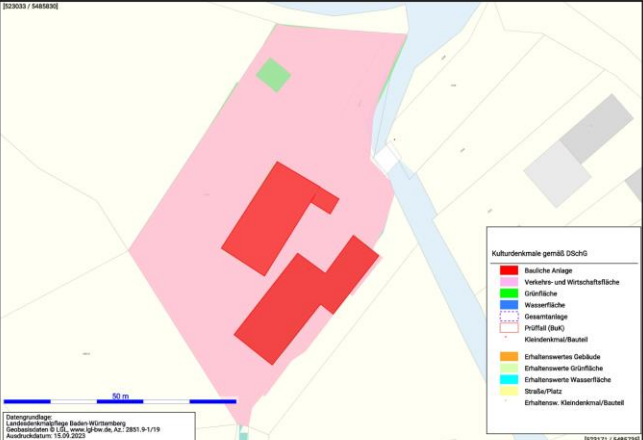
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Wir gehen davon aus, dass im 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.</p>	<p>Ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde wie angeregt mittlerweile erstellt. Die Eingriffe können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Es erfolgt daher ein Zukauf von 54.349 Ökopunkten, die dem bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt Buchen gutgeschrieben und dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden.</p>
			<p>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.</p>	<p>Die Anregungen wurden bei der Ausarbeitung der Fachgutachten beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>Aus fachlicher Sicht werden zur Planung noch folgende Anmerkungen weitergegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Anrechenbarkeit der Dachbegrünung im Rahmen der Ökobilanzierung ist nicht vorgesehen. Eine Änderung der Substrathöhe somit nicht erforderlich. Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung wurde im Übrigen nun verzichtet.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Direkt zur Verbesserung des Landschaftsbilds sind außer der grundsätzlichen Planung keine konkreten Maßnahmen erkennbar. Insbesondere die beiden möglichen Wohngebäude im Nordwesten eigen direkt in die freie Landschaft und müssen unseres Erachtens daher deutlich eingegrünt werden. 	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Um eine landschaftsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten, wurde eine Bepflanzung des nordwestlichen Gebietsrand verbindlich festgesetzt. Zudem sind zur Gebietsdurchgrünung innerhalb des Baufeldes ergänzend 10 gebietsheimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen bzw. Bestandsbäume zu erhalten.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - In textlichen Teil zum Bebauungsplan wäre eine Liste mit heimischen, standortgerechten Baumarten zu ergänzen, die bei Neu- und Nachpflanzungen verwendet werden sollen. 	<p>Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Pflanzlisten ergänzt.</p>
			<p>b) <i>Fachplan Landesweiter Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:</i> Es sind keine Flächen des Biotopverbundplans oder Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>c) <i>Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die umweltbezogenen Fachbeiträge wurden mittlerweile nach den Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.</p>

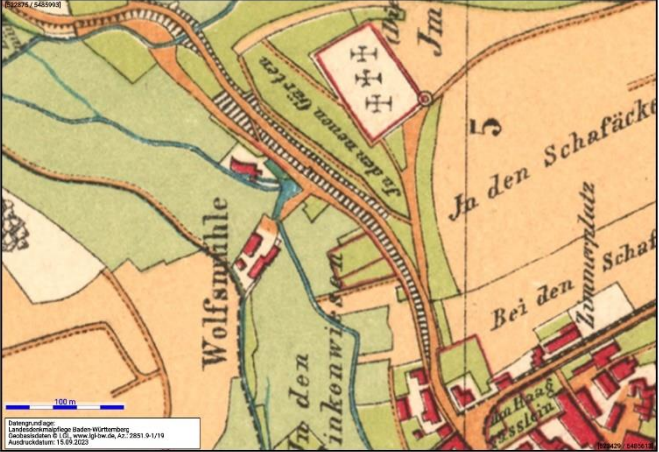

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Grundwasserschutz	11.10.2023	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mit dem Vorhaben geht 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.	Eine entsprechende Festsetzung befindet sich bereits im Bebauungsplan. Die Anregung wird ergänzend bei Ausarbeitung der Erschließungs- und Baukonzeption berücksichtigt.
			Wir empfehlen, dies in Anlage 2b, Kap. I. 6.3 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser zu ergänzen.	Die Festsetzung wurde wie angeregt ergänzt.
			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.	Die Anregung wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Bauplanung berücksichtigt
			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.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan.
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Abwasserbeseitigung	11.10.2023	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).	Die Anregung wird bei der Ausarbeitung der konkreten Erschließungs- und Baukonzeption berücksichtigt. Bereits jetzt enthält der Bebauungsplanentwurf mit einem geringen Überbauungsgrad und wasserdurchlässigen Belägen Elemente einer nachhaltigen und naturnahen Entwässerung.
			Der Bau und der Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen (z.B. Flächenkanalisation), die nicht unter § 60 Abs. 3 WHG fallen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benehmenserstellung 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.	Die Hinweise zu den wasserrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Oberirdische Gewässer	11.10.2023	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.	Die Anregungen werden im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt: jegliche Neubebauung befindet sich außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens; innerhalb des Gewässerrandstreifens werden lediglich bereits bestehenden Verkehrs-, Wege- und Hofflächen gesichert. Die Begründung wurde dahingehend klarstellend ergänzt.
			Der Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante der Morre ist im zeichnerischen Teil darzustellen und auch als Gewässerrandstreifen zu bezeichnen.	Der Anregung wurde gefolgt und der Gewässerrandstreifen im Planentwurf dargestellt.
			Auch während der Umsetzung von Baumaßnahmen ist auf die Freihaltung des Randstreifens (keine Nutzung als Lagerfläche) zu achten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			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: <ul style="list-style-type: none"> • 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/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse für die geplante Neubebauung ist gering, da sich zum einen oberhalb des Planungsareals weitere Wohngebiete anschließen und zum anderen das Areal der Neubebauung sich mehr als 6 m über der Höhenlage des Gewässerlaufs der Morre befindet. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	11.10.2023	<u>Altlasten</u> Gemäß den derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Planungs- und Einwirkungsbereich Bebauungsplans „Mühltal“ keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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.</p>	<p>Der Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Vorfinden erdfremden Materials bzw. verunreinigter Aushubmaterialien wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p>
			<p><u>Bodenschutz</u> 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.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Er wird im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahme beachtet. In diesem Zug wird wie angeregt eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) sowie die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes beauftragt.</p>
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	11.10.2023	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.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da sich die Maßnahmen, aus denen die Ökopunkte erworben wurden, bereits in der Umsetzung befinden.
	Landratsamt NOK Kreisentwicklung		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Verband Region Rhein-Neckar	25.09.2023	Wir schließen uns der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde vom 21.09.2023 an und aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	21.09.2023	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 HQExtrem keine Neubebauung 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.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.
			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.	Der Anregung wird gefolgt und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.
			Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
12.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	16.08.2023	Da durch den Geltungsbereich des B-Plans lediglich Gemeindestraßen, jedoch keine Bundes- und Landesstraßen tangiert werden, sind die Belange, die die Abteilung 4 des RP Karlsruhe vertritt, nicht betroffen. Aus diesem Grund kann von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abgesehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und der Verzicht auf eine weitere Verfahrensbeteiligung beachtet.
13.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	15.09.2023	Bau- und Kunstdenkmalpflege Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei erkannte Baudenkmale: - Bildstock an der Holzbrücke über die Morre - sog. Wolfsmühle	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zum denkmalwerten Umfang der Wolfsmühle gehören das Mühlengebäude, das Leibgedingehaus, die Stallscheune, das kleine Knechtthaus, sowie darüber hinaus die historischen wasserbaulichen Anlagen und die umgebene Freifläche (siehe untenstehende Kartierung). Wir bitten um nachrichtliche Übernahme dieser Angaben.	Der Anregung wurde gefolgt und der Bereich nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.
			Folglich bedürfen auch bauliche Maßnahmen auf dem zum Denkmalumfang zugehörigen Freiflächen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 8 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). Wir bitten den Hinweis im Textteil unter Punkt 3 dahingehend zu ergänzen.	Der Anregung wurde gefolgt und der Textteil unter III. Punkt 3 um den Sachverhalt ergänzt.
			 <p>Baudenkmal Wolfsmühle mit zugehörigen Flächen sowie Kleindenkmal Bildstock an der Holzbrücke (kleiner roter Punkt).</p>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>Auszug aus der Gemarkungskarte von Baden, 19. Jh.</p>	<p>Wir weisen überdies darauf hin, dass die prägende Solitäranlage 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.</p> <p>Die Anregung wurde durch den Planentwurf bereits gefolgt: Es wird lediglich eine GRZ von 0,25 und eine eingeschossige Bauweise mit Längenbeschränkung bis 20 m für die Neubebauung festgesetzt. Zusätzlich wird ein Puffer von mindestens 15-20 m zur Wolfsmühle eingehalten, so dass deren Solitärcharakter gewahrt bleibt. Zusätzlich ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung eine behutsame gestalterische Integration der Neubebauung in die Bestandssituation geplant.</p>
			<p>Archäologische Denkmalpflege In Teilen des Geltungsbereichs liegt der archäologische Prüffall „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“ (ADAB-Id. 96959302, siehe folgende Karte).</p>  <p>Ausschnitt mit Kartierung des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen bzw. den bestehenden Hinweis im Textteil unter Punkt 2 zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und der Hinweis entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.</p>
14.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	07.09.2023	<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>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 Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche im Nordostteil des Plangebiets von Auen- lehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Vi- olettthorizonte (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 Bodenkenwerten, 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.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Be- bauungsplan aufgenommen.</p>
			<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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 Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Der Hinweis wird im Zuge der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Er wird im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahme beachtet. In diesem Zug wird wie angeregt eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) sowie die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 beauftragt.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	16.08.2023	Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Mühlthal in Buchen bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	15.09.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - AöR -		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
18.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	17.08.2023	<p>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.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (→Service→Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit 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.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>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.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Verdachtsmomente, die auf eine mögliche Kampfmittelbelastung hindeuten, liegen nach Aussage der Stadt Buchen nicht vor.
19.	Netze BW GmbH	23.08.2023	<p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH, Regionalzentrum Neckar-Franken. Zum derzeitigen Planungsstand haben wir keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erachten wir nicht für notwendig.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und der Verzicht auf eine weitere Verfahrensbeteiligung beachtet.
20.	Dt. Telekom Technik GmbH	19.09.2023	<p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Anregungen:</p> <p>Am südlichen und süd-westlichen Rand verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom. Sollte sich diese innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes und nicht auf öffentlich gewidmeten Flächen befinden, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p>	Der Anregung wurde gefolgt und ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom in den Bebauungsplan aufgenommen.
			<p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Sollte sich die Fläche in städtischem Eigentum befinden, bitten wir darüber hinaus um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikations-linien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener 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 Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit 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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die nachgelagerte Bau- und Erschließungsmaßnahme.</p>
			Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle N-O-K		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	IHK Rhein-Neckar	22.09.2023	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühltal“ keine Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	DB Services Immobilien GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
26.	ZV Bodensee Wasserversorgung	16.08.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	Stadtwerke Buchen	17.08.2023	Die 3. Änderung zum Bebauungsplan „Mühltal,“ wurde von der Stadtwerke Buchen GmbH & Co KG auf die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser aus dem Versorgungsnetz von Buchen, überprüft. Bei der Festlegung der Löschwassermenge gehen die Stadtwerke gemäß der baulichen Nutzung und den einschlägigen Richtlinien, von einer harten Bedachung aus. Danach ist für den Bereich „Mühltal“ bei einer zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen im Sondergebiet (SO) eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden vorzuhalten. Diesen Löschwasserbedarf sichern die Stadtwerke im Umkreis von 300 m über das Versorgungsnetz „Zum Mühlengrund“ und „Zum Kleinen Roth“ zu.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Löschwasserversorgung für das geplante Projekt gesichert ist. Der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.
			Die Bestandsbebauung wird derzeit über die Straße „Zum Kleinen Roth“ mit Gas und Wasser versorgt. Altersbedingt sind die Hausanschlüsse zu erneuern und bei einer Erweiterung der Wohnobjekte entsprechend aufzudimensionieren. Wir bitten hierfür um Beachtung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Vorhabensträger weitergegeben.
			Ansonsten Bestehen keine weiteren Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	MVV Energie AG	21.08.2023	Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahmen sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu den geplanten Baumaßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
29.	LNW Baden-Württemberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
30.	NABU Ortsgruppe Hardheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	BUND Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Gemeinde Limbach	28.08.2033	Die Belange der Gemeinde Limbach werden nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
33.	Gemeinde Mudau	18.08.2023	Seitens der Gemeinde Mudau bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühltal“, Gemarkung Buchen, keine Einwendungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Wird zur Kenntnis genommen.
34.	Stadt Osterburken	21.08.2023	Seitens der Stadt Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
35.	Gemeinde Rosenberg	16.08.2023	Belange der Gemeinde Rosenberg sind nicht betroffen. Auf eine weitere Beteiligung kann verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
36.	Gemeinde Seckach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
37.	Stadt Walldürn	08.09.2023	Von Seiten der Stadt Walldürn bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bebauungsplanung samt Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen.

