

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

Gemeinde Schefflenz  
Mittelstraße 47  
74850 Schefflenz

**Silke Kolb**

Gebäude 2 - Zimmer 004  
Telefon: 06261 / 84 - 1701  
Telefax: 06261 / 84 - 4702  
[silke.kolb@neckar-odenwald-kreis.de](mailto:silke.kolb@neckar-odenwald-kreis.de)

30.07.2024

**Bebauungsplan "Mittelstraße", Schefflenz**  
**BF-2024-109**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Technische Fachbehörde - Sachgebiet Grundwasserschutz
- FD Forst
- FD Gewerbeaufsicht
- FD Gesundheitswesen
- FD Straßen
- FD ÖPNV
- FD Flurneuordnung und Landentwicklung
- FD Vermessung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bischoff

**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 eG Neckar Odenwald Main Tauber  
IBAN DE17 6739 0000 0000 2500 07  
BIC GENODE61WTH

**Fachdienst Baurecht**

Bearbeitung: Frau Müller  
- ab Ziff. 3: Herr Kirchgeßner  
Telefon: 06261/84-1705  
06281/5212-1713

1. Der ursprünglich auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan wird gemäß § 215a Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren abgeschlossen und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen.
2. Es werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.
3. *Umweltprüfung/Umweltbericht*

In dem vorliegenden Fall ist für das ergänzende Verfahren nach § 215a i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB u. a. eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nachzuholen. Die Ergebnisse sind entsprechend zu dokumentieren und in dem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB darzulegen. - Den aktuellen Unterlagen lag dazu ein förmlicher Umweltbericht bei.

Der vorgelegte Umweltbericht entspricht grundsätzlich der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Er integriert die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten und ordnet sie nach ihrer Relevanz ein.

Der in dem Umweltbericht ersichtliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von uns entsprechend unserer vorausgegangenen Stellungnahme mitgetragen.

Es sind hierzu formal keine weitergehenden Forderungen zu erheben.

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

4. *Klimaschutz*

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB ebenfalls über Abwägungsrelevanz.

In der vorliegenden städtebaulichen Begründung wird in Nr. 8.3 unter verschiedenen Aspekten auf die Klimaschutzbelange und in Nr.8.4 im weiteren Sinne auch in Bezug auf Starkregenereignisse (Oberflächenwasserabfluss) eingegangen

Der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere von Solarenergie - und dem Verwenden einer insektenschonenden Außenbeleuchtung mit energieeffizienten Lampen kommt dabei eine aktuelle Bedeutung zu (vgl. Abschnitt I. Nr. 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Weitere örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen wie z. B. zur Flachdachbegrünung, Pflanzgebote und der Ausschluss von Schottergärten (vgl. Abschnitt I. Nr. 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) tragen positiv dazu bei, dass den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird.

Entsprechend unserer vorausgegangenen Anregung wurde in den zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht auch aus umweltplanerischer Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen.

In der Relation zu den möglichen Auswirkungen und der Größe des Baugebiets werden von unserer Seite darüber hinaus keine weitergehenden Anforderungen diesbezüglich gestellt.

**Untere Naturschutzbehörde**

Bearbeitung: Herr Kirchgeßner  
Telefon: -1713

**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 Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den aktuellen Unterlagen liegt hierzu aufbauend auf den Fachbeitrag Artenschutz vom 28.11.2022 ein Fachbeitrag (von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH) mit Stand vom 09.01.2024 bei. Auch in Nr. 8.2 der städtebaulichen Begründung werden weiterhin wesentliche Punkte dazu aufgegriffen.

Die bereits im vorausgegangenen Verfahren ermittelten Ergebnisse und dazu getroffenen Feststellungen sind prinzipiell nach wie vor aktuell und können somit weiterhin zu Grunde gelegt werden. Dementsprechend gelten die Grundsätzlich sind die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen auch fachlich geeignet, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Über die bereits getroffenen Regelungen hinaus sind keine neuerlichen Forderungen zu stellen.

*b) Geschützte Teile von Natur u. Landschaft n. § 23 - § 30 BNatSchG, §§ 33 u. 33a NatSchG*

Zumal jeweils ausreichende Abstände vorliegen, sind im Übrigen weder naturschutzrechtliche Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Streuobstbestände noch hochwertiges Grünland (im Sinne eines FFH-Lebensraumtyps) in erheblicher Weise betroffen,

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

Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden zu dem nun vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.

**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:*

Aufgrund der veränderten Rechtslage zu der für den Bebauungsplan vormals vorgesehenen Anwendung des § 13b BauGB wird nunmehr ein ergänzendes Verfahren bzw. die Umstellung auf das sog. Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist dazu auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erforderlich, um die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB (i. V. m. § 18 BNatSchG) zu behandeln. Demnach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Zum Ausgleich sind dabei geeignete Darstellungen und Festlegungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu treffen.

Zum aktuellen Ergänzungsverfahren wurde zur Bewältigung der Eingriffsregelung eigens ein Grünordnerischer Beitrags (GOB, Stand: 19.04.2024) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht werden noch folgende Anmerkungen und Anregungen hierzu vorgetragen:

- Der offene Punkt in unserer vorausgegangenen Stellungnahme zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bezüglich der Bilanzierung des Schutzguts Boden kann nunmehr als plausibel anerkannt werden. Im Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 44.980 ÖP.
- Bezüglich des im GOB ermittelten Kompensationsdefizits bedarf es nach wie vor eines adäquaten Ausgleichs außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs; diesbezügliche Maßnahmen waren im Zuge des Verfahrens zu konkretisieren (vgl. GOB Nr. 6.2.3).

Der Grünordnerische Beitrag leitet hierzu die naturschutzfachliche Aufwertung der vorgesehenen Maßnahmen entsprechend Ökokontoverordnung (ÖKVO) und Alt- und Totholzkonzept (AuT) korrekt über die Vernetzung isolierter Waldrefugien durch Vernetzungsrequisiten (Habitatbäume und Habitatbaumgruppen) her und stellt fest, dass diese kartografisch darzustellen sind. In der Schlussfolgerung wird dann aber abweichend herausgestellt, die Vernetzung der Waldrefugien sei bereits durch die Ausweisung der kleineren Stilllegungsflächen gesichert. Wir weisen darauf hin, dass der Gemeinderat der Gemeinde Schefflenz bei Beschluss des so gestalteten Ausgleichskonzepts im Begriff ist, einen Abwägungsfehler zu begehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Vernetzung der Waldrefugien nicht durch die Stilllegung der kleineren Flächen gewährleistet, da diese nicht zahlreich genug und überwiegend konzentriert in unmittelbarer Nähe zu den Waldrefugien liegen. Dadurch ergeben sich kilometerweite Abstände ohne Vernetzungsrequisiten zwischen den an wenigen Stellen konzentrierten Waldrefugien und Stilllegungsflächen. Um auf die Herleitung der Aufwertung über ÖKVO und AuT in fachlich vertretbarer Weise zurückgreifen zu können, sind die dort geforderten Habitatbäume und Habitatbaumgruppen zwingend erforderlich. Diese sollten in Abständen von 50 bis 100 m entlang gedachter Vernetzungskorridore zwischen allen Waldrefugien nach fachlichen Kriterien festgelegt, kartografisch dargestellt und vor Ort dauerhaft gekennzeichnet werden.

Um eine mögliche Fehlerhaftigkeit in der Abwägungsentscheidung zu vermeiden, legen wir daher dringend nahe, vor der Abwägungsentscheidung entsprechende Ergänzungen bei den Waldrefugien bzw. Anpassungen des Ausgleichskonzepts vorzunehmen. (Für Rückfragen hierzu oder zur näheren Abstimmung steht unsere Naturschutzfachkraft, Herr Schäfer, zur Verfügung.)

Da diese Maßnahmen zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen werden, weisen wir darauf hin, dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahmen bzw. zur verbindlichen Zuordnung der betr. Ökopunkte vor Satzungsbeschluss noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Schefflenz und der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes erforderlich ist.

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

Das Plangebiet berührt den landesweit erfassten Biotopverbund nicht. Trotz einer talnahen Lage des Bebauungsplans werden diesbezüglich keine Einwände vorgetragen.

#### *c) Naturschutzrechtliches Fazit:*

Unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der aus unserer Sicht noch erforderlichen Ergänzung des Ausgleichskonzeptes (betr. Waldrefugien) und der rechtzeitigen vertraglichen Sicherung zum externen Ausgleich sind von Naturschutzseite im Übrigen keine weitergehenden rechtlichen Bedenken gegen das ergänzende Bebauungsplanverfahren vorzutragen.

**Technische Fachbehörde  
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung: Frau Bach  
Telefon: 06261/84-1793

Die „Schefflenz“, ein Gewässer II. Ordnung, befindet sich in ca. 70 m nordöstlich Entfernung des Vorhabens. Es liegt jedoch außerhalb des Gewässer-Einflussbereiches, bzw. des Überschwemmungsgebietes der „Schefflenz“.

Im textlichen Teil des Bebauungsplans (Anlage 2b) wird angesprochen, dass für das Gebäude sowie die Hofflächen eine Regenwasserrückhalteanlage von mindestens 5 m<sup>3</sup> herzustellen ist. Die Art der gewählten Anlage ist dem Grundstückseigentümer hierbei freigestellt. Wir weisen darauf hin, dass die 5 m<sup>3</sup> Regenrückhalt als reiner Rückhalteraum zu präzisieren sind. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Anlagen regelmäßig zu überwachen.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

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

**Technische Fachbehörde  
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung: Herr Hötten  
Telefon: 06261/84-1777

Zu dem o.g. Verfahren wurde seitens des Sachgebietes kommunale Abwasserbeseitigung bereits mit Stellungnahme vom 22.03.2022 und 07.03.2024 Stellung bezogen. Diese Stellungnahmen haben weiterhin Bestand.

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 oder Direkteinleitung ins Oberflächengewässer), kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

Wir bitten darum, die Prüfung des Ing.-Büros Sack und Partner zur Machbarkeit einer Regenwasserableitung in die Schefflenz aus o. g. Baugebiet dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zeitnah vorzulegen. Weiterhin bitten wir darum, zeitnah die Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorzulegen.

**Technische Fachbehörde  
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**

Bearbeitung: Jens Reimold  
Telefon: 06261/84-1779

#### Altlasten

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

Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien 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).

Aufgrund der Flächengröße von mehr als 0,5 Hektar ist für das Vorhaben die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) sowie grundsätzlich auch die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) erforderlich. Auf § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBo-

dSchAG) wie auch auf die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 4 Abs. 5 Satz 1 wird verwiesen.

Die Vorgaben, Anforderungen und Inhalte an das BSK wie auch die Aufgaben der BBB ist der DIN 19639 zu entnehmen.

Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 6 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.

**Kreisbrandmeister**

Bearbeitung: Herr Kirschenlohr  
Telefon: 06261/84-1411

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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.

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 Gemeinde Schefflenz besitzt kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter). Die nächst gelegenen Fahrzeuge aus Buchen oder Mosbach erreichen Mittelschefflenz nicht innerhalb der Hilfsfrist nach den Hinweisen des Innenministeriums zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr. Nach der Landesbauordnung kann der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Für Gebäudeklasse 1 bis 3 sind grundsätzlich hierfür tragbare Leitern ausreichend. Bei Gebäudeklasse 4 und 5 gemäß der Landesbauordnung sind grundsätzlich Hubrettungsfahrzeuge vorzuhalten. Sollte ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 geplant werden so ist hier in Folge grundsätzlich der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden) herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Der Name der Straße ist zum einpflegen in den Leitreechner der Integrierten Leitstelle Neckar-Odenwald in Mosbach sowie dem Kreisbrandmeister mitzuteilen.

**Landwirtschaft**

Bearbeitung: Herr Suter  
Telefon: 06281/5212-1610

Der Fachdienst Landwirtschaft zu diesem geplanten Vorhaben auf der Gemarkung Mittelschefflenz grundsätzlich keine Einwände. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2024.

Des Weiteren begrüßen wir, dass die erforderlichen externen Ausgleichmaßnahmen durch das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden. Hierdurch werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen der Nutzung entzogen.