

GEMEINDE SCHEFFLENZ
ORTSTEIL MITTELSCHEFFLENZ

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „MITTELSTRASSE“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	22.03.2022	<p>1. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß Begründung Ziff. 3.3 befindet sich jedoch ein Teilbereich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrlich-Steige“. Für diesen Bereich wäre ein Änderungsverfahren, beispielsweise auf Grundlage von § 13a oder § 13 BauGB, durchzuführen. Die jeweiligen Voraussetzungen sind noch darzulegen.</p> <p>Die beiden Verfahren (Änderung und Neuaufstellung nach § 13b BauGB) können in einem Verfahren abgewickelt werden, sofern dies aus dem Gesamtverfahren genau abgrenzbar hervorgeht. Dies ist im weiteren Verfahrensablauf zu berücksichtigen. Es ist auch zu prüfen, in wie weit Verfahrensschritte wiederholt werden müssen.</p>	In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wird für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ ein gesondertes Aufhebungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ wird vor in Kraft treten des Bebauungsplanes „Mittelstraße“ zur Rechtskraft geführt. Bereits durchgeführte Verfahrensschritte müssen für das vorliegende Verfahren nicht wiederholt werden.
			<p>2. Gemäß Festsetzung Ziff. 4.1 wird die Zufahrtslänge von Garagen auf 10 m beschränkt. Dem beigefügten städtebaulichen Entwurf ist zu entnehmen, dass zumindest für evtl. in Betracht kommende Tiefgaragen eine Zufahrtslänge von 20 m erforderlich wäre. Wir bitten die Festsetzung dahingehend zu überprüfen.</p>	Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend überarbeitet. Die Längenbeschränkung für Zufahrten wurde herausgenommen.
			<p>3. Ziff. 5 der schriftlichen Festsetzungen ist unseres Erachtens in sich nicht schlüssig, da zum einen je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sein sollen, dann aber die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE bzw. 6 WE je Wohngebäude beschränkt wird. Wir bitten dies zu überarbeiten.</p>	Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung geprüft und korrigiert, sodass maximal 2 WE bzw. 6 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern zulässig sind.
			<p>4. Umweltbelange allgemein (Umweltbeitrag) In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB 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).</p> <p>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. Wir weisen dazu exemplarisch auf das Urteil des VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14, hin.</p>	Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Folgerichtig ist dazu laut Nr. 8.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung eine umfassende fachliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltbeitrag) sowie nach Nr. 8.2 des Begründungsentwurfs ein Fachbeitrag zum Artenschutz vorgesehen (beauftragt: Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH).</p> <p>Diese Form der Vorgehensweise wird von uns ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Es wird zum derzeitigen Planungsstand daher nicht mit erheblichen Bedenken zum weiteren Verfahren gerechnet.</p>	<p>Die Zustimmung zum Umgang und Behandlung der Umweltbelange mit Erstellung eines Fachbeitrages Umweltbelange im weiteren Verfahren wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Inhaltliche Einzelheiten und Hinweise zu verschiedenen Umweltbelangen finden sich gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Zum Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen (soweit nicht schon geschehen), dass das Verfahren formal ohne die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Klimaschutz</p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.</p>	<p>Der Hinweis zur Klimaschutzklausel wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>In dem vorliegenden Entwurf der 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</p> <p>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).</p> <p>Mögliche weitere Festsetzungen zur Dachbegrünung, Pflanzgebote und der Ausschluss von Schottergärten tragen dazu bei, dass den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Zustimmung zum Umgang und Behandlung des Belangs Klimaschutz im Rahmen der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch zu erstellenden Umweltbeitrag auch aus umweltschutzrechtlicher Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen wird.</p> <p>In der Relation zu den möglichen Auswirkungen und der Größe des Baugebiets werden von unserer Seite daher voraussichtlich keine weitergehenden Anforderungen hierzu zu stellen sein.</p>	<p>Laut Umweltgutachter wurden im Beitrag zu den Umweltbelangen die Belange des Klimaschutzes behandelt.</p>
	<p>Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>22.03.2022</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>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 Gemeinde Schefflenz zugänglich.</p> <p>Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.</p> <p>Den aktuellen Unterlagen lag hierzu noch kein Fachbeitrag Artenschutz bei. Laut Nr. 8.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung soll dieser im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt werden.</p>	<p>Wie gesetzlich vorgegeben, wurde durch das Büro Wagner und Simon ein Fachbeitrag Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) gemäß den aktuellen fachlichen Anforderungen erstellt. Die darin erarbeiteten Ergebnisse und Vorgaben werden von der Gemeinde Schefflenz beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Aufgrund der durchschnittlichen ökologischen Ausstattung des betreffenden Bereichs werden keine besonderen Artenvorkommen erwartet, sodass für die Durchführung der Prüfung von unserer Seite keine erhöhten Vorgaben gemacht werden. (Rückfragen hierzu oder gegebenenfalls eine nähere Abstimmung kann über unsere Naturschutzfachkraft erfolgen.)</p> <p>Die im Begründungsentwurf bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Artenschutz allgemein bereits vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur insektenschonenden Beleuchtung sowie zum Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen werden insoweit begrüßt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Soweit sich zusätzlich spezielle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als erforderlich erweisen sollten, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, würde diese grundsätzlich noch einer entsprechenden Festsetzung im textlichen und gegebenenfalls auch zeichnerischen Teil der Bebauungsplanunterlagen bedürfen. Für Maßnahmen, die gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu liegen kommen, käme für eine planungsrechtliche Sicherung der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags in Betracht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Laut dem vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz, welcher durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure erstellt wurde, werden keine zusätzlichen speziellen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
			<p>Wir weisen zum weiteren Verfahren schon mal darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes vor einem etwaigen Satzungsbeschluss verbindlich geklärt sein müssen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<p><i>b) Geschützte Teile von Natur u. Landschaft n. § 23 - § 30 BNatSchG, §§ 33 u. 33a NatSchG</i> Im Übrigen sind nach dem derzeitigen Stand weder naturschutzrechtliche Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Streuobstbestände noch hochwertiges Grünland (im Sinne eines FFH-Lebensraumtyps) in erheblicher Weise betroffen, zumal ausreichende Abstände vorliegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Eine abschließende Beurteilung hierzu ist im Zuge des weiteren Verfahrens erst nach der Vorlage des oben angesprochenen Fachbeitrags Artenschutz möglich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Da die Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13b grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Nicht ausgesetzt sind aber die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung (siehe auch unter den obigen Ausführungen im Abschnitt der Baurechtsbehörde zu den Umweltbelangen).</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In dem beigefügten Fachbeitrag „Betrachtung der Umweltbelange“ des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure wurden diese ausreichend betrachtet und dargestellt. Der Fachbeitrag wurde den Planunterlagen beigefügt. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden darüber hinaus im Bebauungsplan Festsetzungen (Oberflächenbefestigung, Pflanzgebote etc.) getroffen sowie ein Hinweis (Baufeldräumung und Gehölzrodung) aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wie bereits aus den Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Grünflächen, Vermeidungsmaßnahmen, Pflanzgebot usw.) unter Nr. 7.1 der städtebaulichen Begründung und den dazu vorgesehenen Festlegungen in Abschnitt I. Nrn. 7.1 – 7.4 und Nrn. 8.1 – 8.2 sowie Abschnitt II. Nrn. 1. – 3. des textlichen Teils ersichtlich wird, sind zu einzelnen Natur- und Umweltschutzbelangen soweit schon geeignete Maßnahmen in einem erfreulichen Maß vorgesehen (insbes. zur Gebietsdurchgrünung, zur insektenschonenden Außenbeleuchtung, zum Ausschluss von Schottergärten, zur extensiven Dachbegrünung sowie zur Gebäudegestaltung).	Die Zustimmung zu den bereits vorgesehenen Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.
			<i>b) Fachplan Landesweiter Biotopverbundplan nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:</i> Das Plangebiet berührt den Biotopverbund nicht. Trotz der talnahen Lage sind diesbezüglich keine Einwände vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>c) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Vorbehaltlich der Klärung der oben angesprochenen Belange des Artenschutzes dürften aus Naturschutzsicht einer landschaftsverträglichen Entwicklung des kleinen Wohngebiets insgesamt keine erheblichen Bedenken entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	22.03.2022	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet Kreuzwiesenquelle der Gemeinde Schefflenz beginnt angrenzend an die gegenüberliegende Straßenseite. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Das Wasserschutzgebiet ist jedoch zu berücksichtigen, wenn es im Zuge von Baumaßnahmen ggf. Notwendigkeit zur Ableitung von anfallendem Ab- bzw. Niederschlagswasser gibt. 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. Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Grundwasserfreilegung wird in Anlage 1 unter Punkt III.4 betrachtet (Die Anlage 1 ist jedoch doppelt vergeben).	Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Dies wird im Zuge der konkreten Baumaßnahme berücksichtigt. Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: <i>Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.</i> <i>Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.</i> <i>Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.</i> <i>Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Hinweisen zur Grundwasserfreilegung ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	22.03.2022	<p>Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwasserneubildung sind die Folge.</p> <p>Zu versiegelnde Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserverordnung eingehalten sind.</p> <p>Dies ist dann der Fall, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Es müssen deshalb auch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Grundlage für die Festsetzungen stellen § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) dar.</p> <p>In diesen Fällen ist im Rahmen der Satzungsgebung die Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten.</p> <p>In Industrie- und Gewerbegebieten sowie bei Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG darf Niederschlagswasser nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert) werden.</p> <p>Das gleiche gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits eine Festsetzung zu den Oberflächenbefestigungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Der Verweis auf das Wassergesetz Baden-Württemberg sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wurde bei der Planung durch das Ingenieurbüro Sack und Partner beachtet und entsprechend geprüft (siehe auch nachfolgender Behandlungsvorschlag).</p>
			<p>Das Plangebiet liegt in kurzer Entfernung (50 m) zur Schefflenz, Gewässer II. Ordnung. Es ist daher zu prüfen ob eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser technisch und wirtschaftlich möglich ist.</p>	<p>Eine Einleitung in das Gewässer (Schefflenz) wurde aufgrund der räumlichen Nähe durch das Ingenieurbüro Sack und Partner geprüft. Die Prüfung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass dies nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Es ist daher vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser an den in der Mittelstraße vorhandene Mischwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Es ist darauf zu achten, dass neben einer Ableitung auch ggf. eine Rückhaltung/Retention stattfindet. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes mit der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt-Technik und Naturschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen.</p> <p>Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird verbindlicher Teil des Bebauungsplanes. Flächen für evtl. erforderliche Rückhalte-/Retentionsbecken oder Versickerungen sind rechtzeitig zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine Rückhaltung/Retention auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen und eine Festsetzung dazu in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p>
			<p>Rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes ist entweder ein Kanalisationsentwurf für das Baugebiet mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen oder der überrechnete AKP</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Plangebietes entsprechend beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			sowie eine detaillierte Darstellung/Berechnung des Niederschlagswasserbeseitigungssystems bei der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt - Technik und Naturschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	22.03.2022	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“. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	22.03.2022	Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Aufgrund der neuen (seit Januar 2021) geltenden länderspezifischen Vorgaben und Regelungen, welche sich insbesondere aus dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ergeben, sind beim Thema Bodenschutz und Abfall neue/zusätzliche Belange zu berücksichtigen und zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Die Frage des Erdmassenausgleiches ist hier bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits geprüft worden bzw. ein Erdmassenausgleich wurde im Abwägungsprozess bereits berücksichtigt. Anfallende Bodenaushubmaterialien können, wie beschrieben (z.B. für die Herstellung des eingeplanten Lärmschutzwalls und/oder für erforderliche Geländemodellierungsarbeiten) innerhalb des Baugebietes wiedereingebaut/wiederverwendet werden. In Abstimmung mit der technischen Fachbehörde Bodenschutz (Fachbereich 2, Fachdienst 2.16) beim Landratsamt könnten ggf. auch vor Ort anfallende Bodenaushubmaterialien mit naturbedingt (geogen) oder großflächig siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten, innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden, sofern diese in vergleichbarer Tiefenlage eingebaut werden (gemäß § 12 Abs. 10 BBodSchV). Für nicht verwendbare Aushubmassen (anfallender überschüssiger Bodenaushub, der aus dem Baugebiet „Neuer Wasen“ abgefahren wird), sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Geplante Verwertungsmaßnahmen sind in Art und Umfang -zur Prüfung der Geeignetheit und Nutzungsverträglichkeit der Maßnahme am vorgesehenen Verwertungsort- stets frühzeitig im Vorfeld mit der technischen Fachbehörde Bodenschutz abzustimmen.	Die Erläuterungen zum Erdmassenausgleich werden zur Kenntnis genommen und ggf. berücksichtigt. Im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Erschließungsplanung, wird der Belang Erdmassenausgleich entsprechend geprüft und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.
			Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den insgesamt vor Ort anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Abfallverwertungskonzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs bei z.B. geplanten Geländemodellierungen) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (z.B. als Abfallverwertungsmaßnahme außerhalb des Baugebiets) von der Baustelle abgefahren werden müssen (z.B., weil sie aus baubedingten Gründen nicht wiedereingebaut werden können).	Die Pflicht zur Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500m³ Bodenaushub wird zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sofern die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG erfüllt sind und bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens -zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden- ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Aufgrund der vorliegenden Angaben zum Flächenbedarf ist zu erwarten, dass zumindest bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Neuer Wasen“ die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich wird.	Der Hinweis zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes bei Erfüllung der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG wird zur Kenntnis genommen und ggf. im weiteren Verfahren bzw. bei der Erschließungsplanung beachtet.
			Sofern die Voraussetzungen für die Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes bzw. Bodenschutzkonzeptes - gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorschriften - vorliegen und das Vorhaben einer entsprechenden behördlichen Zulassung bedarf, sind die jeweiligen Konzepte spätestens bei Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben, die auf eine Fläche von > 0,5 ha auf bislang unbeeinträchtigte Bodenbereiche einwirken, ist das Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG sechs Wochen vor dem Beginn der Maßnahmenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt vorzulegen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutzes bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben -v.a. auf die DIN 19639- verwiesen.	Die Hinweise zur Antragsstellung werden zur Kenntnis genommen und ggf. im weiteren Verfahren bzw. bei der Erschließungsplanung beachtet.
	Landratsamt NOK Forst	22.03.2022	Durch das Vorhaben sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG tangiert. Es bestehen von Seiten der unteren Forstbehörde keine Einwände.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	22.03.2022	Gegen den Bebauungsplan „Mittelstraße“ (Planstand vom 10.01.2022) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	22.03.2022	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			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 nächstgelegenen 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	Wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den angesprochenen Vorgaben der Feuerwehr. Die Grundstücksbezogenen Vorgaben betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p>	Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet sichergestellt.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	22.03.2022	Gegen den oben genannten Bebauungsplan liegen keine Bedenken und Anregungen vor.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	22.03.2022	Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	22.03.2022	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Fachdienstes ÖPNV & Schulträgerschaft keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Das vorgesehene Plangebiet liegt fußläufig ca. 250 m von der Bushaltestelle Unterschefflenz „Schule“ und ca. 400 m von der Bushaltestelle Mittelschefflenz „Alte Schule“ entfernt und ist hierüber an den regionalen ÖPNV (Buslinie 835 und Ruftaxilinie 8937) angeschlossen.</p> <p>Mit den entsprechenden Linienverkehren wird auch die Anbindung an den Bahnhof Oberschefflenz realisiert. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes für den Neckar-Odenwald-Kreis sind eingehalten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	22.03.2022	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Um die Betroffenheit der Landwirtschaft nicht zusätzlich zu verstärken, dürfen landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen nicht zum Eingriffs-Ausgleich herangezogen werden. Der Ausgleich sollte vielmehr außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen angestrebt werden. Auch ist der Erwerb von Ökokontopunkten innerhalb des Landkreises gut möglich, da diesbezüglich ein großes Angebot vorhanden ist.	Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um ein sogenanntes Verfahren nach § 13b BauGB. Ein Ausgleich ist in diesem Fall nicht erforderlich, so dass in diesem Fall kein Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen droht bzw. erforderlich wird.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	22.03.2022	Der betroffene Bereich befindet sich teilweise im laufenden Flurneuordnungsverfahren Schefflenz (Straße). Die Gebietsgrenze verläuft hierbei zwischen der Mittelstraße (Flst. Nr. 7028, befindet sich innerhalb des Verfahrens) und Flst. Nr. 7300 (außerhalb).	Wird zur Kenntnis genommen.
			Von Seiten des FD Flurneuordnung bestehen keine Bedenken und Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung, insbesondere falls entlang der Mittelstraße Änderungen an der Grenzziehung erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Vermessung	22.03.2022	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			In Nummer 3.1 der Begründung sind die teilweise einbezogenen Flurstücke 7301 (Feldweg) und 7028 (L 526) noch aufzuführen.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Flurstücke entsprechend ergänzt.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz	08.03.2022	Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung mehrerer Wohnhäuser am betreffenden Standort geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha am südwestlichen Rand der bestehenden Wohnbebauung von Mittelschefflenz.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet ist das Plangebiet als restriktionsfreie Weißfläche (sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen damit nicht entgegen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schefflenz ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Laut Planbegründung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a II Nr. 2 BauGB angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	25.02.2022	Keine Bedenken oder Anregungen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist entbehrlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
5.	RP Karlsruhe, Ref. 53.1 und 53.2, Dienstsitz Heidelberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	16.02.2022	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.	Wird zur Kenntnis genommen und eine Kampfmitteluntersuchung zeitnah durch die Gemeinde beauftragt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 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>	
7.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	22.02.2022	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen.</p> <p><i>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</i></p>	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Denkmalpflege in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.03.2022	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			Allgemeine Hinweise	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen
9.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	21.02.2022	Gegen den Bebauungsplan Mittelstraße in Schefflenz bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
10.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Netze BW GmbH	21.02.2022	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns <u>nicht</u> weiter am Verfahren zu beteiligen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Dt. Telekom Technik GmbH	11.03.2022	• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: In Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Punkt 6 des textlichen Teils (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor.	Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.
			• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes 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 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 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.	
13.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gruppenkläranlage Seckachtal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	IHK Rhein-Neckar	25.03.2022	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Mittelstraße“ keine Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
17.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Roigheim	23.02.2022	Seitens der Gemeinde Roigheim werden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Seckach	28.02.2022	Die Gemeinde Seckach hat im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen gegen den Bebauungsplan „Mittelstraße“, Gemarkung Mittelschefflenz, keine Einwände oder Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Elztal	21.02.2022	Von Seiten der Gemeinde Elztal werden keine Anregungen / Einwände gegen das Verfahren vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadt Adelsheim	11.03.2022	Die Stadt Adelsheim hat keine Einwände oder Bedenken zum o. g. Verfahren.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
22.	Stadtwerke Mosbach GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	GVV Seckachtal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	BUND-Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	NABU Seckach- und Schefflenztal e.V.	23.02.2022	Ich vermisse den landschaftspflegerischen Beitrag mit der Ein- / Ausgleichsrechnung. Kommt der noch?	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Verfahren gemäß § 13b BauGB. Ein landschaftspflegerischer Beitrag mit Ein- und Ausgleichsrechnung ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.
			Dazu einige Anmerkungen: 1. Da die Grundstückszufahrten zum Teil sehr knapp am vorhandenen Baumbestand vorbeigeführt werden ist dringend auf die Einhaltung einschlägiger Vorschriften zu achten. Z.B. Richtlinien für die Anlagen von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.
			2. Bei den empfohlenen Gehölzen für die Begrünung der Privatgrundstücke fehlen bei den Sträuchern so wichtige Arten wie der eingriffliche und zweigrifflige Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> und <i>Cr. laevigata</i>), die Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) und der Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>). Wenn Feldahorn und Hainbuche bei den Sträuchern und den Bäumen aufgeführt werden sollten dort ebenfalls stehen: Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus communis</i> , und Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den empfohlenen Gehölzen handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung, welche als nicht abschließende Auflistung anzusehen ist.
			3. Die aufgeführten Obstbaumsorten sind nicht gerade repräsentativ für unsere Gegend. Von den vorgeschlagenen Birnensorten werden wohl kaum welche in unserem Raum lieferbar / verfügbar sein. Die Birnen- und Apfelsortenangaben sind viel zu engstirnig und repräsentieren kaum die über 1000 bekannten Sorten genauso wenig wie die lokalen Sorten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den empfohlenen Obstbaumsorten handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung, welche als nicht abschließende Auflistung anzusehen ist.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürger*innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger*in 1	07.03.2022	<p>Wir haben grundsätzlich nicht gegen eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes, da Bauland rar ist. Wir wissen, und das sollte Ihnen auch bewusst sein, dass die Bebauung zu einer Wertminderung unseres Grundstückes und der Immobile führt.</p> <p>Laut Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2021 soll sich die Neubebauung in allen Varianten in die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohngebietes verträglich integrieren und sich in das vorhandene Gelände einfügen. Das angrenzende Wohngebiet „Baugebiet Herlich-Steige“ mit Unterem und Oberem Herrlichweg besteht ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern, 2-geschossig, Dachneigung 30° max., offene Bauweise. Im Vorentwurf „Bebauungsplan Mittelstrasse“ ist die Variante 3 als Bebauung vorgesehen. Im gesamt vorhandenen Wohngebiet gibt es keine Gebäude mit 6 Wohneinheiten!</p> <p>Die Bezugshöhe der 2 vorgesehenen Gebäude mit 6 Wohneinheiten beträgt 12,00m, wobei das Garagengeschoss dabei nicht berücksichtigt ist. Vom Straßenniveau aus einschließlich Zufahrt sind die Gebäude fast 16,00 m hoch! Wo steht so ein Gebäude im angrenzenden Wohngebiet?</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Bebauung des Grundstücks wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der befürchteten Wertminderung der Immobilien ist bereits fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung der Mehrfamilienhäuser überhaupt eintreten wird. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge der Nutzung für das Nachbargrundstück für sich genommen - also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus - keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Nachbarschaft einen über eine mögliche situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, größeren Wertverlust ihres Grundstücks hinnehmen müssten, sind durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Bestandsbebauung und der vorliegenden Topographie, nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt auch für die Wohnqualität.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen zur Anzahl der Wohneinheiten und der geplanten maximalen Gebäudehöhe werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung näher erläutert und die Aussagen klarstellend differenziert: Aufgrund der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen sollen am westlichen Gebietsrand zwei Mehrfamilienhausbauplätze entstehen, um auch die örtlich gegebene Nachfrage nach Wohnungen und nicht nur nach Einfamilienhausbauplätzen zu erfüllen. Dabei sollen sich durch die getroffenen Festsetzungen die Gebäude in die Topographie und mit der Dachform und Dachneigung optisch einfügen. Darüber hinaus wurde eine moderne Flachdachbauweise für zulässig erklärt, welche eine verringerte Gebäudehöhe um 2,00 m aufweist. Die Einfamilienhausbebauung orientiert sich darüber hinaus auch bei der Gebäudehöhe an der direkt angrenzenden Wohnbebauung.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zum besseren Verständnis wäre eine Ansicht von vorhandenem Straßenniveau der gesamten Bebauung erforderlich, ebenso ein Geländeschnitt durch die Ein/Zweifamilien-Wohnhäuser. In der Dachlinie (First) kann der Höhengsprung 3,00 m und mehr betragen, in dem kleinräumigen Baugebiet eine „harte Kante“!</p> <p>Ziel und Zweck der Planung war, (Punkt 1.2) 6-7 ar große Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Und das ist Einzelhausbebauung mit max. 2 WE!</p>	<p>Aufgrund der hängigen Lage des Grundstücks sollen sich die geplanten Gebäude (hier insbesondere die Mehrfamilienhäuser) eng orientiert an der Topographie in das Gelände einfügen. Das Garagengeschoss und die Bezugsebene für das 1. Obergeschoss wurde bewusst so angeordnet, dass sich das Garagengeschoss in die aktuell bestehende Böschung sowie in das ansteigende Gelände einfügt. Somit verschwindet das Garagengeschoss vollständig im bereits vorhandenen Gelände.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zur besseren Verdeutlichung der örtlichen Situation wurde anhand der geplanten Festsetzungen und der angrenzenden Bebauung ein 3D-Modell erstellt, welches einen ganzheitlicheren Eindruck des Gebietes vermittelt. Im bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beigefügten Geländeschnitt wurde die dahinter befindliche geplante Einfamilienhausbebauung bereits skizziert.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und das Ziel und Zweck der Planung in der Begründung konkretisiert und klarstellend differenziert. Neben den 6-7 ar großen Wohnbaugrundstücken sollen zwei weitere Bauplätze für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen werden, um auch die örtlich gegebene Nachfrage nach Wohnungen und nicht nur nach Einfamilienhausbauplätzen zu ermöglichen.</p> <p>Es soll dabei sowohl eine aufgelockerte, an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung ermöglicht werden sowie eine maßvolle Verdichtung in Richtung Ortsausgang. Die Neubebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes und der verdichteten Ortslage integrieren und sich in das vorhandene Gelände einfügen. Darüber hinaus sollen durch die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden auch modernere Gebäudeformen ermöglicht werden.</p>
			<p>Wir widersprechen auch dem städtebaulichen Konzept (Punkt 6.1) energisch! Diese Bebauung mit den 2 Mehrfamilienhäusern (klotzig, wuchtig) fügt sich nicht harmonisch in das Landschaftsbild von Mittelschefflenz ein, das Gegenteil ist der Fall!</p>	<p>Die beiden Mehrfamilienhäuser fügen sich ausreichend in die bestehende Topographie des Areals ein. Dies wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes anhand des beigefügten Geländeschnittes verdeutlicht. Um dies nochmals stärker zu veranschaulichen, wurde ein 3D-Modell des Geländes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung und der maximalen geplanten Gebäudehöhen erstellt. Dies unterstreicht die Aussagen der bereits im Vorentwurf enthaltenen Erläuterungen. Auch die Dachform als Satteldach orientiert sich an der Umgebungsbebauung bzw. der gewachsenen Dachlandschaft von Mittelschefflenz. Eine Flachdachbauweise für die geplanten Wohngebäude wurde ergänzend für zulässig erklärt, da auch modernere Gestaltungsformen ermöglicht werden sollen. Dabei ist jedoch eine optische Absetzung vorgegeben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen lehnen wir die Bebauung mit der vorgesehenen Variante 3 ab, hätten jedoch keine Einwände mit der Variante 1 (Einzelhausbebauung), da ja hier ein großer Bedarf und die massivste Nachfrage laut Bürgermeister Houck (GR-Sitzung 18.10.2021) an Grundstücken besteht! Im Durchschnitt erhält die Gemeinde etwa eine Anfrage pro Woche.	Wie bereits erläutert sollen durch die geplanten Festsetzungen sowohl die Nachfrage nach Wohnungen als auch nach einer klassischen Einfamilienhausbebauung gedeckt werden. Bei beiden Wohnformen liegen entsprechend Nachfragen vor. Insbesondere für Wohnungen liegen aufgrund der aktuellen Situation regelmäßige Nachfragen vor.
			Selbstverständlich muss auch der Mietwohnungsbau berücksichtigt werden, hier zeigen gute Beispiele aus Nachbarorten, wie es innerorts funktioniert! Wir Bürger wollen lebendige Ortsmittelpunkte und keine leerstehenden Altbauten.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner arrondierenden Lage und der Topographie für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Gemeinde Schefflenz ist darüber hinaus bemüht auch in den Ortsmittelpunkten geeigneten Wohnraum zu schaffen.
			Wir sind gerne bereit, Ihnen die tatsächlichen Höhenverhältnisse mit Nivellierinstrument vor Ort zu zeigen. Zum besseren Verständnis beiliegend Fotos mit den eingezeichneten Höhen der Mehrfamilienhäuser.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthaltenen Höhenlinien sowie auch der daraus erarbeitete Geländeschnitt entsprechen den tatsächlichen Höhenverhältnissen. Die Höhenlinien wurden aus Laserscandaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg erstellt. Für das ergänzend erstellte 3D-Modell wurden ergänzend LoD2 (3D-Gebäudemodell mit standardisierten Dachformen) für die Bearbeitung angefordert.
			Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Mittelstraße (Variante 3) nimmt auf uns als Anlieger, und das sind alles alteingesessene Schefflenzer Bürger, keinerlei Rücksicht! Als unser Bürgervertreter bitten wir Sie darum, unsere Argumente und Anregungen sorgfältig zu überdenken und die III zu einer I zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird am bereits gefassten Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2021 mit Festlegung der Variante 3 festgehalten.
2.	Bürger*in 2		<p>Mit diesem Schreiben legen wir Einspruch gegen das geplante Baugebiet „Mittelstraße“ in Mittelschefflenz nach seinem aktuellen Bebauungsplan ein. Die Gründe führen wir nachfolgend auf. Zunächst einmal ein Auszug aus dem Bebauungsplan Seite 11 Punkt 6 Plankonzept: <i>Im Plangebiet soll angepasst an die bestehende Bebauung in Mittelschefflenz ein Wohngebiet in arrondierender Form mit aufgelockertem Charakter und Einzelhausbebauung entstehen. Dabei sind die vier nördlichen Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung und die beiden südlichen Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, um die unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen. Die Bebauung fügt sich, gesichert durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, harmonisch in das Landschaftsbild von Mittelschefflenz ein.</i></p> <p>Anbei ein weiterer Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2021. <i>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Mittelschefflenz zu entwickeln und attraktive, ca. 600 – 700 m² große Wohnbaugrundstücke zur Einfamilienhausbebauung sowie zwei Wohnbaugrundstücke mit einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung stellen zu können. Es soll dabei eine aufgelockerte, an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung ermöglicht werden.</i></p> <p>Es wird deutlich erwähnt, dass sich die Bebauung an das vorhandene Wohngebiet anpassen und harmonisch in das Landschaftsbild einfügen soll. Die 2 geplanten Mehrfamilienhäuser mit jeweils</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen sollen am westlichen Gebietsrand in Anlehnung an die dichtere Bebauung des

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>insgesamt 6 Wohneinheiten fügen sich allerdings in keinsten Weise in das vorhandene Wohngebiet Oberer Herrlichweg, geschweige denn in das Landschaftsbild ein. In dem gesamten Baugebiet gibt es keinerlei Mehrfamilienhäuser mit einer derart hoch geplanten Höhe von ca. 16 m.</p> <p>Diese beiden „Hochhäuser“ bringen nicht nur eine massive Sichteinschränkung auf die angrenzenden Bewohner und somit eine deutliche Wertminderung der vorhandenen Häuser mit sich, sondern auch eine unwiederbringliche Zerstörung des Landschaftsbildes.</p>	<p>Ortskerns (dichte Bebauung, größere Wohngebäude sowie Nebengebäude) zwei Mehrfamilienhausbauplätze entstehen, um die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen zu erfüllen. Dabei sollen sich durch die getroffenen Festsetzungen die Gebäude in die Topographie und mit der Dachform und Dachneigung optisch in den Bestand einfügen. Darüber hinaus sollen durch die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden auch modernere Gebäudegestaltungen ermöglicht werden. Die Einfamilienhausbebauung orientiert sich darüber hinaus auch bei der Gebäudehöhe an der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Die beiden Mehrfamilienhäuser fügen sich, wie bereits erläutert, in die bestehende Topographie des Areals ein. Dies wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes anhand des beigefügten Geländeschnittes verdeutlicht. Um dies nochmals stärker zu veranschaulichen, wurde ein 3D-Modell des Geländes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung und der maximalen geplanten Gebäudehöhen erstellt. Dies unterstreicht die Aussagen der bereits im Vorentwurf enthaltenen Aussagen. Auch die Dachform als Satteldach orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Ergänzend hierzu wurden begrünte Flachdächer für zulässig erklärt, auch modernere Gebäudeformen zu ermöglichen.</p> <p>Bezüglich der befürchteten Wertminderung der Immobilien ist bereits fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung der Mehrfamilienhäuser überhaupt eintreten wird. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge der Nutzung für das Nachbargrundstück für sich genommen - also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus - keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Nachbarschaft einen über eine mögliche situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, größeren Wertverlust ihres Grundstücks hinnehmen müssten, sind durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Bestandsbebauung und der vorliegenden Topographie, nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt auch für die Wohnqualität</p>
			<p>Die beiliegenden Bilder mit der angedeuteten geplanten Bebauung sollen das ganze Ausmaß veranschaulichen. Auf den Bildern erkennt man deutlich, wie wuchtig und groß die Mehrfamilienhäuser werden sollen. Man muss die Frage stellen, ob sich die „Hochhäuser“ tatsächlich an den dörflich geprägten Ortsteil anpassen und das Landschaftsbild nicht massiv beeinträchtigen?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ein Geländeschnitt erstellt, welcher zur Veranschaulichung der maximal möglichen Bebauung dienen soll. Dieser wurde auf Basis von Laserscandaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg erstellt und entspricht den tatsächlichen Höhenverhältnissen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Aussagen seitens der Gemeinde, dass die Bewohner des angrenzenden Baugebietes über die Häuser hinweg schauen können sind schlichtweg falsch. Hier erkennt man, dass sich vermutlich die wenigsten ein Bild dieser Mehrfamilienhäuser vor Ort gemacht haben bzw. gar nicht wissen wie wichtig diese wirken bzw. wie groß sie werden sollen.</p>	<p>sich durch eine arrondierende Bebauung angrenzend an die bestehende Bebauung nicht. Ein grundsätzliches Recht auf freie Sicht besteht darüber hinaus nicht. Bei den getroffenen Festsetzungen ist keine Errichtung eines Hochhauses möglich. In Deutschland sind per Definition Gebäude als Hochhäuser zu bezeichnen, wenn in diesen „der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.“ Dies trifft für das maximal realisierbare Wohngebäude (im Geländeschnitt dargestellt) bei weitem nicht zu.</p>
			<p>Ursprünglich wurden von dem Konstruktionsbüro IFK 7 Einfamilienhäuser als bestes Konzept vorgestellt. Laut Bürgermeister Houck wären diese 7 Bauplätze auch in kürzester Zeit verkauft. Wieso geht man daher nicht mit den unmittelbaren Nachbarn diesen Kompromiss ein und ändert den Bebauungsplan auf 7 Einfamilienhäuser? Gegen ein solches Baugebiet würde vermutlich keiner der angrenzenden Nachbarn Einspruch einlegen.</p>	<p>Das erstellte städtebauliche Konzept mit insgesamt 7 Einfamilienhäuser wurde nicht als „bestes Konzept“ vorgestellt. Diese Planungsvariante war eine von drei möglichen Ansätzen, um eine arrondierende Bebauung angrenzend an den Siedlungsbestand von Mittelschefflenz zu schaffen. Dabei sind alle drei Varianten je nach Planungsziel der Gemeinde als Bebauung denkbar und umsetzungsfähig. Der Gemeinderat der Gemeinde Schefflenz hat sich in der Sitzung vom 18.10.2021 auf die Variante 3 geeinigt. Darin sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch zwei Mehrfamilienhäuser als mögliche Bebauung zugelassen werden. Diese Variante entspricht den städtebaulichen Zielfestlegungen der Gemeinde, um hier neben der Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen auch die Nachfrage nach Miet- und/oder Eigentumswohnungen an einem verkehrlich gut angebundenen Standort zu befriedigen.</p>
			<p>Im anderen Fall wäre der Unmut vorprogrammiert und die Gemeinde du auch die Gemeinderäte würden in keinster Weise Rücksicht auf die Bewohner nehmen, die schon ihr Leben lang in diesem Baugebiet leben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Ein weiterer Punkt ist die Relation der Mehrfamilienhäuser zur Anzahl der Einfamilienhäuser. Vergleicht man das neu geplante Wohngebiet in Mittelschefflenz mit dem Baugebiet Lerches ist die Relation völlig unterschiedlich. Im Baugebiet Lerches kommt das neu gebaute Mehrfamilienhaus auf schätzungsweise 20-25 Einfamilienhäuser. In Mittelschefflenz wäre es 2 Mehrfamilienhäuser und 4 Einfamilienhäuser.</p> <p>Apropos Mehrfamilienhaus Baugebiet Lerches. Ein Mehrfamilienhaus dieser Bauweise inkl. Höhe würde sich auch in das vorhandene Wohngebiet Herrlichweg eingliedern, nicht aber die geplanten Hochhäuser. Falls man in Schefflenz einen Vergleich sucht...das Haus in Mittelschefflenz (Grabenstr. 1) hat eine vergleichbare Höhe wie die geplanten Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Während der Bekanntmachung des Bebauungsplanes an die unmittelbar angrenzenden Bewohner des neuen Baugebiets hat Bürgermeister Houck folgende Zusagen gemacht: Es soll geprüft werden welche Möglichkeiten es gibt die Mehrfamilienhäuser deutlich niedriger zu gestalten. Auch Herr Houck hat eingesehen, dass diese Häuser schlichtweg zu groß sind und nicht in das vorhandene Baugebiet passen. Stellt sich heraus, dass die Mehrfamilienhäuser bei einer</p>	<p>Die Planungsabsichten und städtebaulichen Zielsetzung für ein Plangebiet ergeben sich aus der aktuellen Nachfrage und Erforderlichkeit und den konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen am Planstandort. Ein rein statistischer Abgleich der Wohnformen in einem zu einer anderen Zeit, unter anderen Voraussetzungen und an einem anderen Planstandort entstandenen Wohngebiet ist hierfür wenig geeignet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude in der Grabenstraße ermöglicht jedoch eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, wohingegen bei der vorliegenden Planung lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und geprüft, ob die Mehrfamilienhäuser niedriger gestaltet werden können. Die Prüfung hat ergeben, dass die angenommene Geschosshöhe von 3,00 m je Wohnebene nicht reduziert werden kann. Diese Bruttohöhe wird mit Decke, Fußboden etc. nach den aktuellen Baustandards benötigt. Ein Kniestock von 1,60m wird für das</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>deutlich niedrigeren Bauweise nicht mehr rentabel sind, sollen anstatt der geplanten beiden Mehrfamilienhäuser die ursprünglich geplanten 7 Einfamilienhäuser realisiert werden. Wir erwarten von unserem Bürgermeister, dass er zu seinem Wort steht und somit Rücksicht auf seine Schefflenzer Bevölkerung nimmt!</p>	<p>Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) als Standard für eine geeignete attraktive Wohnraumnutzung ebenfalls benötigt. Es wurde jedoch eine Flachdachbebauung ergänzend aufgenommen. Bei dieser reduziert sich die maximale Gebäudehöhe um 2,00 m von der zeichnerisch festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m. Darüber hinaus wurde eine solche Zusage von Herrn Bürgermeister Houck im Gespräch nicht getroffen. Es wurde lediglich eine Prüfung zur Reduzierung der Gebäude sowie eine Anfertigung einer Fotomontage zugesagt.</p>
3.	Bürger*in 3	05.03.2022	<p>Als unmittelbare Anlieger melden meine Frau und ich uns zu Wort. Um es vorweg zu nehmen, wir beide haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, auch wenn das mit einer deutlichen Wertminderung unseres Grundstücks verbunden sein wird. Wir wissen auch, dass es keinen Rechtsanspruch auf die schöne Aussicht gibt, die zweifellos unser Grundstück bietet.</p> <p>Nun ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gemeinde wohl so groß, dass selbst seit ewigen Zeiten landwirtschaftlich genutzte Wiesen nun zu gerademal sechs Baugrundstücken erschlossen werden sollen. Damit ist aber das Problem der Nachfrage sicher nicht gelöst.</p> <p>Im Oktober 2021 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan Mittelstraße zu und bestimmte dabei, dass die neu zu erschließenden Wohneinheiten sich „in allen drei Varianten in die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohngebietes verträglich integrieren und sich in das vorhandene Gelände einfügen.“ Dem ist auch bezüglich der für Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vorgesehenen Grundstücke grundsätzlich zuzustimmen.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der befürchteten Wertminderung der Immobilien ist bereits fraglich, ob eine Wertminderung bei Realisierung der Mehrfamilienhäuser überhaupt eintreten wird. Zum anderen bilden Wertminderungen als Folge der Nutzung für das Nachbargrundstück für sich genommen - also über das Gebot der Rücksichtnahme hinaus - keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Abhängigkeit, in der Grundstücke zu der sie umgebenden städtebaulichen Situation stehen, schließt ein, dass die Grundstückswerte von dieser Situation beeinflusst werden und dass deshalb auch ungünstige Einflüsse, die auf Änderungen der Umgebung beruhen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Anhaltspunkte dafür, dass die Nachbarschaft einen über eine mögliche situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, größeren Wertverlust ihres Grundstücks hinnehmen müssten, sind durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Bestandsbebauung und der vorliegenden Topographie, nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt auch für die Wohnqualität</p> <p>Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in der Gemeinde Schefflenz nach wie vor hoch. Deshalb soll als kurzfristig umsetzbare Möglichkeit entlang der „Mittelstraße“ ohne größere Erschließungsmaßnahmen (verkehrlich bereits erschlossen, Kanäle liegen in unmittelbarer Nähe, geringer Eingriff in Natur und Landschaft) ein Wohnbaugelände ausgewiesen werden.</p> <p>Die Anmerkungen zur Anzahl der Wohneinheiten und der geplanten maximalen Gebäudehöhe werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung näher erläutert und die Aussagen klarstellend differenziert: Aufgrund der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen sollen am westlichen Gebietsrand zwei Mehrfamilienhausbauplätze entstehen, um auch die örtlich gegebene Nachfrage nach Wohnungen und nicht nur nach Einfamilienhausbauplätzen zu erfüllen. Dabei sollen sich durch die</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Nicht zu akzeptieren ist jedoch der vorgesehene Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen!</p> <p>Warum realisiert der Gemeinderat nicht die Variante 1 des Bebauungsplans, die die Bebauung allein mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vorsieht und damit auch den eigenen Vorgaben hinsichtlich der Anpassung an den Altbestand entspricht?</p> <p>Auch der Vergleich mit der Lage im „Lerches“ zeigt die Unausgewogenheit der Planung auf. Während dort bei ca. 25 Wohneinheiten mit einem Mehrfamilienhaus realisiert wurden, sind im wesentlich kleineren Baugebiet Mittelstraße bei mit nur vier Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sogar zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dazu kommt, dass diese an exponierter Stelle in einer Hanglage stehen würden, während das Mehrfamilienhaus im „Lerches“ fast höhengleich zu den übrigen Häusern integriert werden konnte.</p> <p>Wer sich die Mühe macht, die Grundstückslage von der Mittelstraße aus zu betrachten, wird mit etwas Phantasie erkennen, mit welcher Wucht diese Mehrfamilienhäuser das Tal der Schefflenz dominieren würden.</p> <p>Mit ca. 16 Metern über dem Straßenniveau würden diese Klötze unser schönes Tal verschandeln. Solche Objekte zu bauen, ist im Rahmen eines größeren Baugebiets bei entsprechendem Bedarf sicher berechtigt. Das sehen unsere Nachbarn genauso. Und deshalb unterstützen wir deren gleichgerichtete Einwendungen auch ohne Vorbehalt.</p> <p>Als langjähriger Gemeinderat wünsche ich meinen heutigen Kollegen*innen eine weise Entscheidung und den Mut, eine getroffene Entscheidung in Frage zu stellen und gegebenenfalls auch zu ändern.</p>	<p>getroffenen Festsetzungen die Gebäude in die Topographie und mit der getroffenen Dachform und Dachneigung optisch einfügen. Darüber hinaus wurde eine moderne Flachdachbauweise für zulässig erklärt, welche eine verringerte Gebäudehöhe um 2,00 m aufweist. Die Einfamilienhausbebauung orientiert sich darüber hinaus auch bei der Gebäudehöhe an der direkt angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Schefflenz hat sich in der Sitzung vom 18.10.2021 auf die Variante 3 geeinigt. Darin sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch zwei Mehrfamilienhäuser als mögliche Bebauung zugelassen werden. Dabei entspricht diese Variante den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, um auch die Nachfrage nach Miet- und/oder Eigentumswohnungen zu befriedigen.</p> <p>Die Planungsabsichten und städtebaulichen Zielsetzung für ein Plangebiet ergeben sich aus der aktuellen Nachfrage und Erforderlichkeit und den konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen am Planstandort. Ein rein statistischer Abgleich der Wohnformen in einem zu einer anderen Zeit, unter anderen Voraussetzungen und an einem anderen Planstandort entstandenen Wohngebiet ist hierfür wenig geeignet.</p> <p>Die beiden Mehrfamilienhäuser fügen sich ausreichend in die bestehende Topographie des Areals ein. Dies wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes anhand des beigefügten Geländeschnittes verdeutlicht. Um dies nochmals stärker zu veranschaulichen, wurde ein 3D-Modell des Geländes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung und der maximalen geplanten Gebäudehöhen erstellt. Dies unterstreicht die Aussagen der bereits im Vorentwurf enthaltenen Erläuterungen. Auch die Dachform als Satteldach orientiert sich an der Umgebungsbebauung bzw. der gewachsenen Dachlandschaft von Mittelschefflenz. Eine Flachdachbauweise für die geplanten Wohngebäude wurde ergänzend als zulässig erklärt, da auch modernere Gestaltungsformen ermöglicht werden sollen. Dabei ist jedoch eine optische Absetzung vorgegeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4.	Bürger*in 4	04.03.2022	<p>Mit der geplanten Bebauung des unter uns liegenden Wiesengrundstückes mit Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten entsprechend den Varianten zwei und drei erkläre ich und meine Kinder uns nicht einverstanden.</p> <p>Keine Einwände haben wir zum Planentwurf Variante 1 - Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten, weil nur diese Variante sich in das kleine Baugebiet und in die vorhandene Bebauung verträglich integrieren lässt.</p> <p>Unsere Nachbarn haben sich schon fachlich und sachlich mit den Planungen auseinandergesetzt. Deren Stellungnahmen liegen uns vor. Wir schließen uns diesen vollumfänglich an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zur vorgestellten Variante 1 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vollumfängliche Anschluss an die Stellungnahmen der Bürger 1,2 und 3 wird zur Kenntnis genommen.</p>