

Bauleitplanung der Gemeinde Neidenstein – Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **16.11.2020 bis 18.12.2020** mit Schreiben/E-Mail vom **10.11.2020** durch die MVV Regioplan GmbH, der die Durchführung des Beteiligungsverfahrens durch die Gemeinde Neidenstein (gem. §4b BauGB) übertragen wurde, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf innerhalb der Frist zur Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Nr.	Behörde
1.	Regierungspräsidium Freiburg
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 1: Referat 16 Kampfmittelbeseitigung
3.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8: Landesamt für Denkmalpflege
4.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2: Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
5.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.2 Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
6.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.4: Straßenwesen und Verkehr
7.	Verband Region Rhein-Neckar, Regionalreferent, Teilraum Baden-Württemberg
8.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt
9.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Koordination Bauleitplanung
10.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde
11.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde
12.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Sachbearbeiterin für die Kommunen Epfenbach, Heddesbach, Lobbach, Neckargemünd, Neidenstein, Schönau, Spechbach, Wiesenbach
13.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Landwirtschaftsbehörde
14.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung
15.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz
16.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt
17.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt
18.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt
22.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kommunaler Behindertenbeauftragter
23.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Schulen, Nahverkehr, Kultur und Sport
24.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Eigenbetrieb Bau und Vermögen
25.	Polizeipräsidium Mannheim
26.	Polizeipräsidium Mannheim
27.	Polizeipräsidium Mannheim
28.	Tele Columbus AG (PYUR)
29.	Deutsche Telekom Technik GmbH
30.	Breitbandversorgung Rhein-Neckar GmbH
31.	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar
32.	Amprion GmbH
33.	SÜWAG Energie AG
34.	Syna GmbH Bammental
35.	Zweckverband Bodensee Wasserversorgung
36.	Zweckverband Hochwasserschutz, Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach
37.	AVR Kommunal GmbH
38.	Abwasserzweckverband
39.	MVV Netze GmbH
40.	Wasserversorgungsgruppe, Unterer Schwarzbach
41.	Verkehrsverbund Rhein Neckar GmbH
42.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
43.	Industrie und Handelskammer Rhein Neckar

Bauleitplanung der Gemeinde Neidenstein – Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

44.	Handwerkskammer Mannheim
45.	NABU Landesverband Baden-Württemberg
46.	NABU Rhein-Neckar-Odenwald
47.	BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald BUND Neidenstein
48.	Stadt Waibstadt
49.	Gemeinde Spechbach
50.	Gemeinde Eschelbronn
51.	Gemeinde Epfenbach

Bauleitplanung der Gemeinde Neidenstein – Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Behörde	Schreiben v.	Anregungen (Ja/ Nein)
1.	Regierungspräsidium Freiburg	07.12.2020	Ja
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 1: Referat 16 Kampfmittelbeseitigung	11.11.2020	Ja
3.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8: Landesamt für Denkmalpflege	16.11.2020	Ja
4.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2: Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen		
5.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.2 Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	11.12.2020	Ja
6.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.4: Straßenwesen und Verkehr	24.11.2020	nein
7.	Verband Region Rhein-Neckar, Regionalreferent, Teilraum Baden-Württemberg	10.11.2020	Nein
8.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt		
9.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Koordination Bauleitplanung	10.12.2020	Ja
10.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde	25.11.2020	Ja
11.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde		
12.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, SB Kommunen		
13.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Landwirtschaftsbehörde		
14.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung		
15.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	19.11.2020	nein
16.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt	26.11.2020	Ja
17.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt	03.12.2020	Nein
18.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt	23.11.2020	Ja
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz		
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	13.11.2020	Ja
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt		
22.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kommunaler Behindertenbeauftragter		
23.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Schulen, Nahverkehr, Kultur und Sport		
24.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Eigenbetrieb Bau und Vermögen		
25.	Polizeipräsidium Mannheim	11.11.2020	Ja
26.	Polizeipräsidium Mannheim		
27.	Polizeipräsidium Mannheim		
28.	Tele Columbus AG (PYUR)		

Bauleitplanung der Gemeinde Neidenstein – Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

29.	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.11.2020	Ja
30.	Breitbandversorgung Rhein-Neckar GmbH		
31.	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar		
32.	Amprion GmbH	12.11.2020	Nein
33.	SÜWAG Energie AG		
34.	Syna GmbH Bammental	11.12.2020	Ja
35.	Zweckverband Bodensee Wasserversorgung	11.11.2020	Nein
36.	Zweckverband Hochwasserschutz, Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach	12.11.2020	Nein
37.	AVR Kommunal GmbH		
38.	Abwasserzweckverband		
39.	MVV Netze GmbH		
40.	Wasserversorgungsgruppe, Unterer Schwarzbach	17.12.2020	Nein
41.	Verkehrsverbund Rhein Neckar GmbH		
42.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		
43.	Industrie und Handelskammer Rhein Neckar	18.12.2020	Nein
44.	Handwerkskammer Mannheim		
45.	NABU Landesverband Baden-Württemberg		
46.	NABU Rhein-Neckar-Odenwald		
47.	BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald BUND Neidenstein		
48.	Stadt Waibstadt	17.12.2020	Nein
49.	Gemeinde Spechbach		
50.	Gemeinde Eschelbronn	10.11.2020	Nein
51.	Gemeinde Epfenbach	13.11.2020	Nein

Im Zeitraum vom **16.11.2020 bis 18.12.2020** erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung über die Durchführung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde am 06.11.2020.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der Offenlage/ Beteiligung nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs 2 BauGB geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Gemeinde nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß der Anlage I zur Behandlung vorgeschlagen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden gemäß der Anlage II zur Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB			
<p>1 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. Az: 2511 // 20-12235 Schreiben vom 07.12.2020</p>	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) und des Unteren Muschelkalks erwartet.</i> <i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i> <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Die geotechnischen Hinweise (kursiv) werden in den Bebauungsplan unter D Hinweise übernommen. Darüber hinaus liegt ein Boden-/ Baugrundgutachten vor, welches als Anlage zum Bebauungsplan bereits zur Verfügung gestellt wird.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Hinweise unter Punkt D</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><i>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.</i></p> <p><i>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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
<p>2 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3</p>	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im</p>	<p>Um den nicht auszuschließenden Verdacht entkräften zu können, kann durch die Auswertung von Karten- und</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart E-Mail vom 11.11.2020</p>	<p>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.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragsingang. 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 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die</p>	<p>Luftbildern aus der Kriegs- bzw. Nachkriegszeit eine weitere Klärung herbeigeführt werden. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch nur durch vor-Ort Prüfung (Sondierung/ Freimessung des Geländes) sichergestellt werden. Zur Klärung des Kampfmittelverdacht wurde daher ein entsprechend befähigtes Unternehmen beauftragt eine Kampfmittelfreimessung durchzuführen. Die Arbeiten konnten aufgrund der Witterungsverhältnisse noch nicht durchgeführt werden. Sie werden Anfang 2021 erfolgen. Ggfls. weitere erforderliche Schritte infolge der Sondierungsergebnisse würden veranlasst werden, sodass vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten die Kampfmittelfreiheit (Bescheinigung) vorliegt.</p>	<p>keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Entschärfung, den Transport und die Ver- richtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseiti- gungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung über- nommen werden.</p> <p>Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufga- ben gewerbliche Unternehmen zu beauftra- gen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>		
<p>3 Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 Landesamt für Denkmal- pflge Postfach 20 01 52 73712 Esslingen Az: KA 309-20 Schreiben vom 16.11.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterla- gen für den o. g. genannten Bebauungsplan.</p> <p>Im betroffenen Areal ist bislang kein archäo- logisches Kulturdenkmal gem. §2 DSchG ausgewiesen, daher bestehen seitens der ar- chäologischen Denkmalpflege keine grund- sätzlichen Bedenken gegen den Bebauungs- plan.</p> <p>Das geplante Baugebiet liegt jedoch auf ei- nem Höhenrücken in einer Landschaft, in dessen näheren Umfeld sich zahlreiche denkmalwürdige Spuren vor- und frühge- schichtlicher Besiedlung erhalten haben. Auf- grund allgemeiner Erfahrung ist davon aus- zugehen, dass uns erst ein Bruchteil dieser archäologischen Hinterlassenschaft bekannt geworden ist. Darum ist es möglich, dass großflächige Bodeneingriffe, wie sie mit dem</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungspla- nes ist kein archäologisches Kulturdenk- mal ausgewiesen; die Behörde hat daher keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da jedoch der großräumige Kulturraum vor- und frühgeschichtlich besiedelt war, ist nicht auszuschließen, dass sich über das Baugebiet Kulturdenkmale tatsächlich erstrecken.</p> <p>Im Plangebiet wurden bisher keinerlei ar- chäologische Befunde angetroffen oder sind bekannt. Von einer bauvorgreifenden Überprüfung wird daher abgesehen.</p> <p>Auf die weiteren Anregungen des Landes- amtes für Denkmalpflege (Hinweise auf den Sachverhalt und die dann durchzu- führenden Schritte) wird bereits im Bebau- ungsplan unter Punkt D HINWEISE hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>vorliegenden Bauvorhaben geplant sind, zur Aufdeckung weiterer, bisher unbekannter Kulturdenkmale führen werden. Für eine Beurteilung, ob sich archäologische Kulturdenkmale tatsächlich über das Baugebiet erstrecken und zur Gewährleistung der allseitigen Planungssicherheit, wäre daher eine bauvorgreifende Überprüfung zu empfehlen.</p> <p>Wir weisen zudem explizit auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hin: Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen 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 mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege</p>	<p>Der Bebauungsplan weist bereits unter Punkt D Hinweise auf diesen Sachverhalt und den entsprechenden weiteren Umgang hin.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Für Rückfragen steht Frau Dr. Kretschmer (inga.kretschmer@rps.bwl.de) gerne zur Verfügung.</p>	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht direkt betroffen.</p>	
<p>4 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2: Wirtschaft Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</p>			<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>
<p>5 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2: Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe Az: 21-2511.3-27/39-7 Schreiben vom 11.12.2020</p>	<p>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung zur vorliegenden Planung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Neidenstein geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,84 ha, die überwiegend als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauGB festgesetzt werden soll.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die betreffende Fläche ganz überwiegend als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Im nördlichsten Teilbereich ergibt sich aus Gründen der Erschließung eine Überschneidung mit einem Regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet für</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird mitgetragen. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht eingegangen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Naturschutz und Landschaftspflege im Umfang von ca. 0,5 ha bzw. etwa einer Bautiefe. Wir tragen die Planung im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans mit, sofern die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises aus fachlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich dieser Überschneidung anmeldet.</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt (2. Änderung) ist die Fläche bereits ganz überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die oben angesprochene Abweichung von 0,5 ha im nördlichsten Teilbereich ist bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der FNP ist an dieser Stelle im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.</p> <p>Der vorliegende Entwurf nutzt die mit § 13b BauGB durch den Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Wohnraumschaffung. Bei der Planung fällt auf, dass auf einer Fläche von annähernd 4 ha entsprechend des vorliegenden Entwurfs ca. 54 Wohneinheiten vorgesehen sind. Regionalplanerisch sind für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum Dichtewerte von 40 EW/ha (ERP) bzw. 20WE/ha (Entwurf zur 1. Änderung des ERP) als Orientierungswerte vorgesehen (Bruttowerte). Entsprechend des vorliegenden Entwurfs ergibt sich ein Bruttodichtewert von unter 15 WE. Wir bitten, diesen Aspekt unter dem Gesichtspunkt einer</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Sachverhalt ist bekannt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung des Bebauungsplans verfasst. Der FNP wird nachrichtlich angepasst.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde (nachrichtlich) auch der aktuelle Umlegungsentwurf dargestellt. Eine gewisse Unschärfe in Bezug auf die tatsächliche Grundstücksbildung (Katasterrechtliche Neuordnung erfolgt erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes) ist damit verbunden. Durch die gewählte planungsrechtliche Ausweisung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (durchgängige Baufenster) wäre auch eine engere Parzellierung und demzufolge auch eine dichtere Bebauung möglich. Sofern dieser Stand der Umlegungskarte umgesetzt wird, bleibt es bei der Anzahl</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	möglichen Verdichtung zu prüfen.	der Grundstücke. Im Bebauungsplan sind 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich ein Bruttodichtewert von ca. 30 WE/ha. Der angestrebte regionalplanerisch Dichtewert für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum mit 40 EW/ha (ERP) bzw. 20WE/ha, kann damit folglich erreicht werden.	
6 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4: Straßenwesen und Verkehr Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg Az: 45a2-2512-1- Neidenstein Schreiben vom 24.11.2020	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
7 Verband Region Rhein-Neckar M 1, 4-5 68161 Mannheim E-Mail vom 10.11.2020	Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zum ganz überwiegenden Teil als „Siedlungsfläche Wohnen, Planung“ beinhaltet. Der Bebauungsplanentwurf greift lediglich im nördlichen/nordwestlichen Teil minimal (mit einer Bautiefe) in ein in der Raumnutzungskarte dort ausgewiesenes „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Z“ ein. Sofern die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises hier aber aus fachlicher Sicht keine Bedenken –	Kenntnisnahme. Die Planung wird mitgetragen. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises ist nicht eingegangen. Es ist davon auszugehen, dass keine fachplanerischen Bedenken seitens der UNB gegen die Planung bestehen.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	basierend auf den gesamtökologischen/ naturschützerischen Gegebenheiten (Biotopverbund) – anmelden würde, könnten auch wir die Planung in der vorgelegten Form mittragen.		
8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt			Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
9 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg Az: 605.7172: Neidenstein 3 Schreiben vom 10.12.2020	Koordinierte Stellungnahme Grundwasserschutz/Wasserversorgung SB: H. Pöllmann Tel.:522-2136 Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III, Entwurf“, von der Gemeinde Neidenstein, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes. <u>Wasserversorgung:</u> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. 2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden	Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Zu Grundwasserschutz und Wasserversorgung Keine Bedenken gegen Bebauungsplan. Auflagen und Hinweise zu den Themen Wasserversorgung und Grundwasserschutz. Kenntnisnahme. Wasserversorgung 1. Technische Hinweise. (Betreffen nicht den Bebauungsplan.) 2. die ausreichende Versorgung wird durch die entsprechende Fachplanung	Grundwasserschutz/Wasserversorgung Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Wasserversorgung Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> 3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</p> <p>4. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <p>5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen,</p> <p>7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>8. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig.</p>	<p>und weitere bauliche Umsetzung sichergestellt. (Betrifft nicht den Bebauungsplan)</p> <p>Grundwasserschutz Die Punkte 3-9 werden unter D Hinweise in den Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>Grundwasserschutz Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung unter Punkt D</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.</p> <p>9. Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p>		
	<p><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></p> <p>SB: H. Ernst Tel.:522-1214 SB: H. Frenzel Tel.: 522-1732</p> <p>Aus der Sicht des Referats für Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p><u>Allgemein</u> Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.</p> <p><i>„Ein SW-Anschluss an die MW-Kanalisation erfolgt fast vollumfänglich an die Haltung in der Straße Seerain.“</i></p>	<p>Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet.</p> <p>Zu Kommunalabwasser/ Gewässeraufsicht Keine Bedenken gegen Bebauungsplan.</p> <p>Zu Allgemein Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannten Hinweise betreffen Fachplanungen der weiteren Erschließung. Sie werden an die Fachplaner weitergegeben, welche diese im Rahmen der Genehmigungsplanung (Herstellung des</p>	<p>Kommunalabwasser/ Gewässeraufsicht</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Das vollumfängliche Entwässerungskonzept ist im Benehmen herzustellen bzw. mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für die Bemessung von Entwässerungsnetzen ohne Nachweisführung (Neuplanung) gibt DIN EN 752-2 Häufigkeiten von Bemessungsregen an, die für die Anwendung von Fließzeitverfahren gelten. Dabei dürfen die ermittelten Maximalabflüsse das jeweilige Abflussvermögen bei Vollenfüllung nicht überschreiten.</p> <p>Die Häufigkeit des Bemessungsregens beträgt für Wohngebiete einmal in 2 Jahren (n = 0,5).</p> <p><i>„Anfallendes Niederschlagswasser - sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder im Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet -wird über das RW-Kanalnetz im Gebiet in das Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes eingeleitet.“</i> Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ sind zu beachten.</p> <p><i>„Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt möglich. Im Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt über eine Entwässerungs-/Versickerungsmulde entlang der Straße See-rain abgeführt.“</i></p> <p><i>Auf Höhe des westlich gelegenen Waldweges (ca. 170m außerhalb des Plangebietes)</i></p>	<p>Benehmens) entsprechend zu berücksichtigen haben.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><i>wird das ggfls. noch nicht vollständig verdunstete oder versickerte Niederschlagswasser (temporär) in das bestehende Mischwasserskanalsystem in die Haltung Seerain eingeleitet."</i></p> <p>Dieses Konzept wurde mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal soll nur temporär erfolgen. Das Wasser aus dem Außenbereich und Niederschlagswasser des Baugebiets soll schlussendlich über einen neuen RW-Kanal abgeleitet und in den „<i>Kleine Bach</i>“ bzw. <i>Schwarzbach</i> eingeleitet werden. Die Einleitung ist zwar erlaubnisfrei, die Ausführung und Planung sollte allerdings mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.</p> <p><u>Abwasser:</u></p> <p>1. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p> <p>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Abwasser / Kenntnisnahme.</p> <p>1. Die Hinweise betreffen Fachplanungen der weiteren Erschließung. Sie werden an die Fachplaner weitergegeben. Das Benehmen für die Abwasserbeseitigung wird wie genannt hergestellt.</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die weitere Fachplanung. Die</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>3. Für die Umsetzung des Trennsystems muss geprüft werden, ob die Abwassersatzung anzupassen ist.</p> <p>4. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Merkblatt o.a.).</p> <p>5. Zur Vermeidung von Fehllanschlüssen müssen im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>6. Das neue Wassergesetz Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 gemäß § 46, Abs. 2, Nummer 2 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei neu bebauten Grundstücken</p>	<p>Hinweise werden an die Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird geprüft. Sofern eine Anpassung erforderlich wird, wird die Gemeinde dem nachkommen. Die Änderung der Abwassersatzung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan / oder das B-Plan-Verfahren. Betrifft nicht den Bebauungsplan</p> <p>Zu 4: Betrifft nicht den Bebauungsplan. Sofern wasserwirtschaftliche Themen nicht durch die Fachplaner der Bauherren geklärt werden können, können bestehende Fragen an die zuständigen Stellen (Gemeinde / Erschließungsplaner) gerichtet werden.</p> <p>Zu 5: Betrifft nicht den Bebauungsplan. Material und Farbgebung der Leitungen können in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Zu 6. Kenntnisnahme. Von einer Anordnung des Anschlusses an die Regenwasserkanalisation im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesehen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation anzuordnen.</p> <p>7. Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „<i>Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung</i>“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W. <i>Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten</i>“ werden verwiesen.</p> <p>8. Ein entsprechender Entwurf für die Planung der Regenrückhaltung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließung dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zur Stellungnahme vorzulegen. Der Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „<i>Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung</i>“ ist zu beachten.</p> <p>9. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p>10. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen</p>	<p>Der Anschluss an das RW-Netz ist die übliche Form der Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Zu 7. Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die ordnungsgemäße Anlage von Versickerungsanlagen ist vom Fachplaner zu gewährleisten. Die Stellungnahme wird an den Erschließungsplaner weitergegeben.</p> <p>Zu 8. Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die Planung wird vom Erschließungsplaner vorgelegt.</p> <p>Zu 9. Die Anregung ist bereits unter §3 (2) der Örtliche Bauvorschriften enthalten.</p> <p>Zu 10. Kenntnisnahme. Die Errichtung als auch Bewirtschaftung von / durch Zisternen ist bereits unter §7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden. b. an die Kanalisation angeschlossen werden. c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis-Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p>11. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>12. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.</p>	<p>von Niederschlagswasser (örtliche Bauvorschriften) als zulässig aufgeführt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind ggfls. erforderliche Genehmigungen durch den Bauherrn einzuholen. Betrifft folglich nicht den Bebauungsplan)</p> <p>Zu 11: Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die ordnungsgemäße bauliche Ausführung der Tiefgarage ist vom Fachplaner zu gewährleisten.</p> <p>Zu 12: Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Eine ortsnahe Einleitung ist nicht vorgesehen (kein oberirdisches Gewässer in der Nähe).</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>13. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p><u>Starkregengefahren - Hanggebiete:</u></p> <p>Bei der Gestaltung des Straßenquerschnitts in Hanggebieten ist zu beachten, dass die Straßen bei Starkregenereignissen kurzfristige Bachläufe ausbilden können. Für einen gezielten Abfluss sollte das Profil der Straße zur Bergseite gekippt sein. Zum Schutz der talseitigen Grundstücke sind diese einzuborden.</p>	<p>Zu 13: Kenntnisnahme Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die ordnungsgemäße bauliche Ausführung/ Bemessung und Bewirtschaftung von Zisternen unter Berücksichtigung des Einstauvolumens von begrüntem Dachflächen ist vom Fachplaner zu gewährleisten.</p> <p><u>Starkregengefahren - Hanggebiete:</u></p> <p>Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird an den Erschließungsplaner weitergegeben.</p>	
	<p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> SB: H. Grünberger Tel.:522-1745</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters nicht vor. Allerdings sind im Geltungsbereich Böden betroffen, die eine relativ hohe Gesamtbewertung von Bodenfunktionen aufweisen, die durch die geplante Nutzung künftig entfallen oder zumindest beeinträchtigt werden. Insoweit werden die Böden durch das Vorhaben einem sehr</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Entwicklung des Baugebietes beansprucht Flächen, die damit der bisherigen Nutzung entzogen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird gem. §13 BauGB nicht formal - im Rahmen der Erarbeitung von Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichskonzept bilanziert und die Kompensation nachgewiesen.</p>	<p><u>Altlasten/Bodenschutz</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>erheblichen Eingriff unterzogen. Auch wenn es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, und keine Umweltprüfung erforderlich ist, sollte aus unserer Sicht der Eingriff in das Schutzgut Boden schutzgutbezogen kompensiert bzw. der Eingriff durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>In den Hinweisen zur Begründung wird den Bodenschutzbelangen zwar Rechnung getragen, wir weisen jedoch ergänzend auf Folgendes hin: Bei den Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. 2. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. 	<p>Ein Ausgleich an anderer Stelle wird nicht durchgeführt. Es werden allerdings Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die den Eingriff minimieren (bspw. Festlegung von überbaubaren/ nicht überbaubaren Flächen, GRZ von weniger als 0,4).</p> <p>Zu Hinweise Bodenschutzbelange (1-5): Kenntnisnahme. Betrifft nicht den Bebauungsplan. Die Hinweise werden an den Erschließungsplaner weitergegeben und sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.</p> <p>4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.</p> <p>5. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.</p>		
<p>10 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde</p>	<p>Mit der Entwicklung des Wohngebietes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Epfenbacher Berg III, in Neidenstein werden 3,84 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken. Die Anmerkungen zu Grünanteilen,</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Muthstraße 4 74889 Sinsheim Az: 53.02 2511 OM Neidenstein Schreiben vom 24.11.2020</p>	<p>Die Planfläche ist im rechtsgültigen Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Wohnbebauung ausgewiesen. Allgemeine landwirtschaftliche Belange wurden somit bereits bei der Aufstellung des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes abgewogen.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht bleibt auch nach der Umlegung des Plangebiets die verkehrstechnische Anbindung der nördlich gelegenen Gewanne für die Landwirtschaft erhalten. Die Straßenbreite des Wirtschaftsweges, in Fortführung der Planstraße A, mit 4m, ist für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend bemessen.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht äußern wir keine Bedenken.</p> <p>Zwei Anmerkungen zu den Argumentationsketten aus den Planunterlagen seien uns noch erlaubt:</p> <p>Durch die zukünftigen Hausgärten mögen zwar der Grünanteil und die Vielfalt gegenüber dem heutigen Status Acker erhöht werden, ob dadurch aber eine Aufwertung der Ökologischen Wertigkeit erzielt wird darf wohl zu Recht bezweifelt werden. Der Verlust der Bodenfunktionen durch die Überbauung ist wohl schwerlich durch gepflegte Rasenstücke, Mähroboter und gerade Schnitthecken auszugleichen. Des Weiteren ist für uns nicht nachvollziehbar, wie durch Pflanzgebote, Dachbegrünung und gärtnerisch angelegte Freiflächen der Entfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgeglichen werden soll. Ein Ausgleich für den Entzug von</p>	<p>Vielfalt und ökologischer Wertigkeit werden zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser vertritt die Ansicht, dass mit den Festsetzungen ein hohes Maß an grünordnerischen Möglichkeiten aufgegriffen wurde und bestrebt somit den ökologischen Eingriff schutzgutbezogen zumindest anteilig auszugleichen und zu kompensieren.</p> <p>Grünanteil und Artenvielfalt erhöhen sich gegenüber dem heutigen Stand.</p> <p>Mit dem Eingriff verbunden ist allerdings der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche sowie eine Reduzierung der Bodenfunktionen.</p> <p>Ein Flächenausgleich für den Entfall von landwirtschaftlichen Flächen durch Schaffung neuer Agrarflächen ist vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Hier wird im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung der Wohnnutzung der Vorrang eingeräumt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	landwirtschaftlichen Flächen könnte nur durch Schaffung neuer landwirtschaftlicher Flächen erfolgen, was wohl in der Metropolregion Rhein Neckar als ziemlich utopisch anzusehen ist. Es bleibt nur die Frage, wie lange wir es uns noch erlauben können bei der Abwägung dem Planziel Wohnraum den Vorzug zu geben.		
11 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Untere Naturschutzbehörde			
12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Sachbereich Kommunen			
13 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Landwirtschaftsbehörde			
14 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung			
15 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme.	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Az: 42.30 Mc Schreiben vom 19.11.2020			
16 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt Kurpfalzring 106 69123 Heidelberg Az: Referat Bauleitplanung Schreiben vom 26.11.2020	<p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hier: nördlicher Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: -/-</p> <p>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Zu Ziff. 4.5 der Begründung - Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren: Es wird angeregt, bei den Flächenangaben die Einheit „Quadratmeter“ anzufügen.</p>	<p>Zu 1.1 Kenntnisnahme. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sieht die Gemeinde vor, den Flächennutzungsplan mit der nächsten (Teil)Fortschreibung zu berichtigen. Im Teil B des Planwerkes wird in der Begründung unter Punkt 3.3 bereits auf das Erfordernis hingewiesen.</p> <p>Zu 3.1 Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet.</p>	<p>Zu 1.1 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p> <p>Zu 3.1 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Anpassung der Begründung</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3.2 Zu Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung: Es bestehen erhebliche Zweifel daran, dass der Ausschluss aller in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten bzw. deren nur ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich ist, da gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss. Nach der Rechtsprechung ist es grundsätzlich problematisch, wenn Nutzungen, die für das jeweilige Baugebiet prägend sind, nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt werden (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 26.02.1981, VGH Mannheim, Urt. v. 30.04.1981). „Deswegen wird die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets durch den vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen auch nicht gewahrt, wenn die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt werden“ (Söfker in EZBK, Komm, zu § 1 BauNVO, Rn. 69 unter Bezug auf BVerwG Urt. v. 7.9.2017). Insofern wird empfohlen, den Katalog der zulässigen Nutzung entsprechend zu erweitern, um die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten. Des Weiteren wird empfohlen, statt der Formulierung „ausnahmsweise zulässig sind“</p>	<p>Zu 3.2 Zu Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung: Der Anregung wird gefolgt. Intention des Planverfassers war es, verfahrenskonform gem. §13b BauGB Planungsrecht für Wohnnutzungen zu schaffen. Daher wurden die nach § 4 Abs 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen als „ausnahmsweise zugelassen werden können“ festgelegt. Die Rechtsurteile von OVG und VGH aus 1981 und des BVerwG aus 2017 zielen darauf ab, den formalen Ansprüchen an die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes durch Ausschluss oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit baugebietsprägender Nutzungen nicht mehr entsprechend Rechnung zu tragen. Im Gegenzug gibt es auch Urteile (hier VGH Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (3 S 6/20), dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden können, sofern die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Planverfasser wird die Rechtskonformität dieses Belanges durch Anpassung der Festsetzungen herstellen. Es erfolgt</p>	<p>Zu 3.2 Beschluss erforderlich Die Festsetzung der zulässigen Nutzung wird erweitert, um die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten. Alle im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO) sind damit zulässig. Die bisher noch ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (§4 Abs. 3 Nr. 1 und 2) werden ausgeschlossen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: 1. Anpassung der textlichen Festsetzungen unter 1. Art der baulichen Nutzung wie folgt: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. 2. Erneute Offenlage</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Formulierung aus der BauNVO „ausnahmsweise können zugelassen werden“ zu verwenden, um zu verdeutlichen, dass eine Zulassung in einer baurechtlichen Einzelfallentscheidung erforderlich ist.</p> <p>3.4 Zu Ziff. 2.3 Abs. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Abstand Aufbauten von Dachrändern: Es wird angeregt, zusätzlich zur Angabe „Außenkante Attika“ auch eine Aussage zu Dachrandabständen bei Steildächern aufzunehmen.</p>	<p>eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs 2 für der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und die zulässigen Nutzungen nach §4 Abs 3 für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Planungsziel der Gemeinde ist nach wie vor die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Durch die Prägung des Gebietes, seines Umfeldes als auch der kommunalen Gesamtsituation wird sich diese Entwicklung (auch mit den angepassten Festsetzungen) vollziehen.</p> <p>Zu 3.4 Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung: „Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmergewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.“</p>	<p>Zu 3.4 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: redaktionelle Anpassung der Festsetzung „Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmergewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3.5 Zu Ziff. 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Ausnahmen für Baugrenzenüberschreitungen: Es wird empfohlen, statt der Formulierung „dürfen ausnahmsweise ... überschreiten“ die Formulierung „Überschreitungen ... können ausnahmsweise zugelassen werden“ zu verwenden, um zu verdeutlichen, dass eine Zulassung in einer baurechtlichen Einzelfallentscheidung erforderlich ist.</p> <p>3.6 Zu Ziff. 4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen - hintereinander liegende Stellplätze: Es wird angezweifelt, dass für die Festsetzung zu hintereinander liegenden Stellplätzen eine planungsrechtliche Grundlage besteht. Insofern sollte die Festsetzung aus den planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen und eine Beschränkung auf den - die Thematik ebenso aufgreifenden - § 6 Abs. 1 der Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen werden.</p> <p>3.7 Zu Ziff. 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Zufahrten und Nebenanlagen: Es wird angezweifelt, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Zufahrten und Nebenanlagen bestimmter Nutzungsarten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert</p>	<p>Zu 3.5 Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Es erfolgt die redaktionelle Anpassung der Festsetzung: <i>„Überschreitungen der überbaubaren Flächen um max. 1,50 m durch Balkone und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p>Zu 3.6 Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Das Planungsziel wird durch die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften abgesichert. Daher kann und wird Ziff. 4.3 entfallen.</p> <p>Zu 3.7 Der Anregung wird gefolgt. Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet. Planungsziel ist die allgemeine Zulässigkeit wie sie in § 23 Abs. 5 BauNVO geregelt ist. Daher kann und wird Ziff. 4.4 entfallen.</p>	<p>Zu 3.5 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: redaktionelle Anpassung der Festsetzung <i>„Überschreitungen der überbaubaren Flächen um max. 1,50 m durch Balkone und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p>Zu 3.6 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Entfall der Regelung aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Zu 3.7 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Entfall der Regelung aus den textlichen Festsetzungen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>werden. „Darüber hinaus ist die betreffende Fläche abzugrenzen; der Standort muss räumlich bestimmt sein“ (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 126 zu § 9). Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO - „wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. „...die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO [kann] auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden“ (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 127 zu § 9). Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Nebenanlagenfläche durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B.: „im Bauwich“, „hinter der hinteren Baugrenze“ etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Nebenanlagen führen.</p> <p>3.8 Zu § 3 der örtlichen Bauvorschriften - Dachgestaltung: Es wird angeregt, die Entscheidung zur weitgehenden Freigabe der Dachformen und Dachgestaltungen, insbesondere bzgl. Dachgauben zu überdenken. Zumindest Festset-</p>	<p>Zu 3.8 Im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes wurde das Thema der Dachlandschaft bereits intensiv diskutiert. Eine Einschränkung der Bauherren an ihre individuellen Gestaltungswünsche soll nicht erfolgen.</p>	<p>Zu 3.8 Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>zungen zu Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nach Auffassung des UZ sinnvoll um unerwünschte gestalterische Ausprägungen verhindern zu können.</p> <p>Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Versand der Unterlagen erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.</p>	
<p>17 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt Muthstraße 4 74889 Sinsheim Az: 2511-1 Neidenstein Schreiben vom 03.12.2020</p>	<p>Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Kenntnisnahme.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>18 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt Adelsförsterpfad 7 69168 Wiesloch Schreiben vom 23.11.2020</p>	<p>Aus straßenverkehrlicher Sicht möchten wir folgende Anregungen und Bedenken äußern.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden soll. Die Haupterschließungsstraße „Planstraße A“ soll dabei mit einem Querschnitt von 8,50 m, davon 5,50 m Fahrbahn, ausgewiesen werden. Aus verkehrlicher Sicht ist zu begrüßen, dass für den Fußgängerverkehr beidseitig Gehwege angelegt werden sollen. Die</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden an den Erschließungsplaner zur fachlichen Abwägung weitergegeben.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>weitere Erschließung soll über Ring- und Stichstraßen mit einem Querschnitt von 6,50 m erfolgen.</p> <p>Wie die künftige Einteilung der Verkehrsflächen erfolgen soll, wurde bisher nicht festgelegt. Hierzu möchten wir anmerken, dass wir aus verkehrlicher Sicht beidseitig angelegte Gehwege zum Schutz der Anwohner als vorteilhaft erachten. Hierdurch würde die Fahrbahn nicht direkt an die Grundstücke angrenzen, sodass vorbeifahrende Fahrzeuge einen entsprechenden Abstand zu aus den Grundstücken austretenden Fußgängern und spielenden Kindern haben. Zudem geben wir zu Bedenken, dass Gehwege bei höhengleich ausgebauten Straßen bei Begegnungsverkehr oft von Fahrzeugen überfahren werden. Dies könnte bereits im Vorfeld durch eine entsprechende Planung verhindert werden.</p> <p>Die Planstraße D soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Hierzu möchten wir für die weitere Planung darauf hinweisen, dass die Einmündungsbereiche der neuen Erschließungsstraßen (auch der Planstraßen B und C) entsprechend der in diesen Straßen geltenden verkehrsrechtlichen Regelung auszugestalten sind um die Akzeptanz der Vorfahrtsregeln zu erhöhen.</p> <p>Beispiel: Planstraße D als verkehrsberuhigter Bereich: durchgezogener Bordstein der Planstraße A im Einmündungsbereich zur Planstraße D um die Unterordnung der Planstraße D (vgl. § 10 Straßenverkehrs-Ordnung) zu verdeutlichen.</p> <p>Oder: Planstraße B und C als Tempo 30-</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zone: Kein durchgezogener Bordstein der Planstraße A im Einmündungsbereich zur Akzeptanz der Rechts-vor-Links-Regelung.</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen erachten wir eine Festsetzung im Bebauungsplan als sinnvoll.</p> <p>Den textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig sein sollen. Die Erfahrungen zeigen, dass solche gefangenen Stellplätze eher nicht genutzt werden. Ferner wurde ausgeführt, dass der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr möglichst freigehalten werden soll. Hierbei geben wir zu Bedenken, dass parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn auch zu einer Geschwindigkeitsdämpfung beitragen können.</p> <p>Bei Fragen zu den obenstehenden Ausführungen oder der weiteren Planung können Sie sich gerne an uns wenden. Außerdem bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen nachrichtlich dargestellt. Es ergeben sich hierdurch keine weiteren Einschränkungen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da eine über die LBO hinausgehende Festsetzung der erforderlichen Stellplätze erfolgt, werden auch „gefangene Stellplätze“ zugelassen. Der öffentliche Straßenraum ist auf die Erschließungsnotwendigkeit dimensioniert. Das potentielle Parken wird einerseits durch Grundstückszufahrten eingeschränkt, andererseits trägt der verbleibende ruhende Verkehr im Straßenraum aber auch zu einer Geschwindigkeitsdämpfung bei. Die Regelung wird als passend beurteilt und daher auch daran festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung Planzeichnung (Nachrichtlich)</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
<p>19 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz</p>			
<p>20</p>			

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg E-Mail vom 13.11.2020	Nach Durchsicht der Unterlagen liegen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Hinderungsgründe vor, die gegen den Bebauungsplan Epfenbacher Berg III sprechen. Wir bitten die Bauherren darauf hinzuweisen, dass Regenwassernutzungsanlagen beim Gesundheitsamt über die Gemeinde angezeigt werden müssen.	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Ergänzung erfolgt unter Teil D Hinweise.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung unter Teil D Hinweise
21 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt			
22 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kommunaler Behindertenbeauftragter			
23 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Nahverkehr, Kultur und Sport			
24 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Eigenbetrieb Bau und Vermögen			
25 - 27 Polizeipräsidium Mannheim Sachbereich Verkehr	Um weitere Beteiligung bei evtl. Änderungen möchten wir bitten!	Kenntnisnahme.	Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sachbereich Prävention Außenstelle Heidelberg Rohrbacher Straße 11 69115 Heidelberg Az: EVK/1814/2020 E-Mail vom 11.11.2020</p>	<p>das Polizeipräsidium Mannheim nimmt zu den eingereichten Planunterlagen des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III“ wie folgt Stellung:</p> <p>I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine verkehrspolizeilichen Bedenken.</p> <p>Es ist jedoch bereits beim jetzigen Planungsstand auf eine ausreichende Breite der Erschließungsstraßen und der weiteren Straßen innerhalb des Wohngebietes zu denken. Die Planung von 2 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit sehen wir positiv. Es sollte aber ergänzend über weitere öffentliche Parkmöglichkeiten im Wohngebiet nachgedacht werden.</p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt sollte ein Schilderungsplan hinsichtlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgearbeitet werden um ein Befahren durch Unberechtigte zu unterbinden.</p> <p>II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention</p> <p>1.1 Grundsätzliches Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Breite der öffentlichen Erschließungsanlagen entspricht den Empfehlungen der RAST. Eine ausreichende Dimensionierung ist damit gegeben. Mit der Verpflichtung des Nachweises von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, wird die Notwendigkeit zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorzuhalten als nicht zwingend erforderlich gesehen. Im Übrigen kann StVO-konform in den Straßen geparkt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Der Hinweis wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet.</p> <p>Zu 1.1 Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne "Städtebau und Kriminalprävention" bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p>1.2 Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für</p>	<p>Zu 1.2 Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.</p> <p>Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter dem Link: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</p> <p>1.3 Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p>1.4 Parkplätze- und öffentlichen Stellplätze Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten "rund um das Kfz" zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung "offen" anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungs-</p>	<p>Zu 1.3 Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Zu 1.4 Kenntnisnahme. Im Baugebiet sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Eine ausreichende Einsehbarkeit der öffentlichen Flächen ist durch die Querschnittsgestaltung der Erschließungsanlagen gegeben (Keine Hecken, Bäume).</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>risiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung "Stopp dem Diebstahl - Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!" wird zudem angeregt.</p> <p>1.5 Grün- und Freiflächen - Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben. - Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes. - Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. - Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzhöhe von maximal zwei Metern sollte nicht überschritten werden. - Eingrenzung der Gebäudehöhe für familien-gerechte Wohnungen auf maximal zwei Voll-geschosse und sechs Wohneinheiten.</p> <p>1.6 Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten</p>	<p>Beleuchtung & Beschilderung: Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Die Hinweise fließen in die entsprechenden Fachplanungen ein. Eine zusätzliche Beschilderung („Stopp dem Diebstahl“) sollte aber auch vor dem Hintergrund des „Schilderwaldes“ kritisch hinterfragt werden.</p> <p>Zu 1.5 Kenntnisnahme. Das Plankonzept bildet die Grundlage des Bebauungsplanes. Weitere Planmodifikationen sind nicht vorgesehen. Die Hinweise zur baulich-gestalterischen Ausführung werden an die jeweiligen Erschließungsplaner weitergegeben.</p> <p>Zu 1.6 Kenntnisnahme. Die Vorschläge werden an die zuständigen Planungsbüros gegeben. Vertragsgestaltungen zwischen Eigentümer und Bauherr entziehen sich der kommunalen Hoheit.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>		
<p>28 Tele Columbus AG</p>			
<p>29 Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 21, PPB 6, Herr Harald Kudras Postfach 10 73 00 68123 Mannheim Az.: 273168 Schreiben vom 25.11.2020</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich zurzeit überwiegend keine Telekommunikationslinien der Telekom. Lediglich vor dem Anwesens Epfenbacher Berg 10 befinden sich in der Straße Telekommunikationsanlagen der Telekom im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen (siehe beiliegenden Lageplan).</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls 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 mit unserem Planungsbüro PTI 21 (Ansprechpartner: Herr Hering, Tel. 06221/55 63 23 oder Email: horst.hering@telekom.de), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Bei der Bauausführung ist die</p>	<p>Keine Einwände. Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Die Planunterlage sowie der Hinweis zum benannten Merkblatt werden an das zuständige Planungsbüro gegeben. Gleiches gilt für die frühzeitige Koordination der Leitungsträger.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.		
30 Breitbandversorgung Rhein-Neckar GmbH			
31 Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar			
32 Amprion GmbH Frau Bärbel Vidal Blanco Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund E-Mail vom 12.11.2020	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Keine Einwände. Kenntnisnahme.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
33 SÜWAG Energie AG			
34 Syna GmbH Herr Dennis Geier Wiesenbacher Straße 9 69245 Bammental Mail vom 11.12.2020	Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die vorgesehene Maßnahme. Zu dem Bebauungsplanentwurf haben wir bereits Stellung genommen. Wir dürfen Sie auf unsere Schreiben vom 12.05.2020 und 14.08.2020 verweisen. (Siehe Anhang)	Kenntnisnahme. Keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden. Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten mit sowie die damit beauftragte Firma.</p>		
<p>Mail vom 12.05.2020</p>	<p>wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die vorgesehene Maßnahme. Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir vorab folgendes sagen:</p> <p>Im betroffenen Gebiet verläuft eine 20 kV Kabeltrasse entlang des Wirtschaftsweg im Bankett. Siehe Plan im Anhang. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sollte eine mögliche Verlegung der Bestandsleitung in den späteren Gehweg angestrebt werden. Sobald die Planungen des Baugebiets soweit abgeschlossen sind, bitten wir hierzu nochmals um Info und Abstimmung.</p> <p>Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Die Planunterlage und Hinweise werden an das zuständige Planungsbüro gegeben.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Mail vom 14.08.2020	wie telefonisch bereits mitgeteilt haben wir unsere Planungen auf Wunsch der Gemeinde nochmal überarbeitet und geändert. Für die Erschließung des NBG werden wir von der Errichtung einer neuen Trafostation absehen. Jedoch benötigen wir einen Kabelverteiler (Im Gehweg). Siehe Plan im Anhang. Bitte um Bestätigung des Standortes.	Kenntnisnahme. Die ursprünglich zu berücksichtigende Umspannstation ist entbehrlich. Sie muss nicht berücksichtigt werden und kann im Bebauungsplan entfallen. Die Versorgung des Gebietes kann über den Bestand abgedeckt werden. Es werden nur Kabelverteiler benötigt, die im öffentlichen Raum platziert werden können.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
35 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Hauptstraße 163 70563 Stuttgart E-Mail vom 11.11.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Bedenken. Kenntnisnahme.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
36 Zweckverband Hochwasserschutz Hauptstraße 31 74913 Waibstadt Schreiben vom 12.11.2020	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und der Beteiligung am Verfahren. Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Keine Bedenken. Kenntnisnahme.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
37 AVR Kommunal GmbH			
38 Abwasserzweckverband Meckesheimer Cent			
39 MVV Netze GmbH			

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>40 Wasserversorgungsgruppe Unterer Schwarzbach Hauptstraße 31 74915 Waibstadt Schreiben vom 17.12.2020</p>	<p>gegen den Bebauungsplan „Epfenbacher Berg“ Gemeinde Neidenstein bestehen von Seiten der Stadt Waibstadt sowie vom Zweckverband Unterer Schwarzbach keine Bedenken. Die Schwierigkeiten von Seiten des Zweckverbandes Untere Schwarzbach bestehen darin, dass bisher die Abstimmungsprobleme in Sachen Sicherstellung der Wasserversorgung technisch noch nicht abschließend zwischen Ingenieurbüro Willareth, dem Erschließungsträger MVV, der Gemeinde Neidenstein und dem Zweckverband geklärt werden konnte. Das beabsichtigte gemeinsame Treffen musste Corona bedingt auf Mitte Januar 2021 verschoben werden. Wir gehen davon aus, die technischen Probleme bei diesem gemeinsamen Treffen abschließend zu klären.</p>	<p>Keine Bedenken. Kenntnisnahme. Technische Belange werden Anfang 2021 geklärt. Diese betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die weiteren Fachplanungen zur Erschließung. Die Ergebnisse werden folglich in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>41 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH</p>			
<p>42 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</p>			
<p>43 IHK Rhein-Neckar Postfach 10 16 61 Mannheim Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung</p>	<p>die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren. Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar:</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Schreiben vom 18.12.2020	Die IHK Rhein-Neckar hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III“ vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.		
44 Handwerkskammer Mannheim			
45 NABU Landesverband Baden-Württemberg			
46 NABU Rhein-Neckar-Ordenwald			
47 BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald BUND Neidenstein			
48 Stadt Waibstadt Hauptstraße 31 74915 Waibstadt Schreiben vom 17.12.2020	(analog TöB-Nr. 40) gegen den Bebauungsplan „Epfenbacher Berg“ Gemeinde Neidenstein bestehen von Seiten der Stadt Waibstadt sowie vom Zweckverband Unterer Schwarzbach keine Bedenken. Die Schwierigkeiten von Seiten des Zweckverbandes Unterer Schwarzbach bestehen darin, dass bisher die Abstimmungsprobleme in Sachen Sicherstellung der Wasserversorgung technisch noch nicht abschließend zwischen Ingenieurbüro Willaredt, dem Erschließungsträger MVV, der Gemeinde	Keine Bedenken. Kenntnisnahme. Technische Belange werden Anfang 2021 geklärt. Diese betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die weiteren Fachplanungen zur Erschließung. Die Ergebnisse werden folglich in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Neidenstein und dem Zweckverband geklärt werden konnte. Das beabsichtigte gemeinsame Treffen musste Corona bedingt auf Mitte Januar 2021 verschoben werden. Wir gehen davon aus, die technischen Probleme bei diesem gemeinsamen Treffen abschließend zu klären.</p>		
<p>49 Gemeinde Spechbach</p>			
<p>50 Gemeinde Eschelbronn Bahnhofsstraße 1 74927 Eschelbronn E-Mail vom 11.11.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Seitens der Gemeinde Eschelbronn werden in diesem Verfahrensstadium keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.</p>	<p>Keine Anregungen. Kenntnisnahme.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>51 Gemeinde Epfenbach Hauptstraße 28 74925 Epfenbach Schreiben vom 13.11.2020</p>	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben per E-Mail vom 10. November 2020 in o.g. Angelegenheit und bedanken uns für die Beteiligung bei diesem Verfahren. Seitens der Gemeinde Epfenbach bestehen im Hinblick auf das betreffende Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken. Bei Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Kenntnisnahme.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Aufgestellt am 05.02.2021
 MVV Regioplan

Für die Gemeinde Neidenstein

ppa. Jacqueline Schnurpfeil

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB			
<p>1 Bürger 1  Schreiben vom 11.11.2020</p>	<p>Wir nehmen Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt „die Brunnenregion“ des Gemeindeverwaltungsverbundes Waibstadt Nr. 45 vom 6. Nov. 2020, wo ab Seite 35 die Aufstellung des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III“ dargestellt wird und einem persönlichen Gespräch mit dem Vorarbeiter der Kabelverlegung.</p> <p><u>Wir widersprechen mehreren Punkten der Planung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir widersprechen der Einbeziehung von Feldwegen im Bereich Seerain Flurstücknr. 5013, 5051, 5057, 5242 und 5071 in das städtebauliche Konzept. 2. In der Straße Seerein Nr. 4989 und anliegenden Feldwegen sollen keine zusätzlichen Abwasser- oder Regenrohre oder andere Rohre oder Erdbewegungen verlegt werden. 3. Wir widersprechen der Ein- und Umleitung von zusätzlichem Verkehr durch die Straße Seerain Nr. 4989 und Sportplatz <p>P.S. Die Anwohner im Seerain sind gleicher Meinung!</p>	<p>Zu den mit Schreiben vom 11.11.2020 vorgetragenen Widersprüchen wird folgende fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben:</p> <p><u>Zu 1:</u> Einbeziehung von Feldwegen im Bereich Seerain Flurstücknr. 5013, 5051, 5057, 5242 und 5071 in das städtebauliche Konzept: Die benannten Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie werden nicht überplant und auch nicht in das städtebauliche Konzept einbezogen. (siehe Planauszug am Ende der Stellungnahme zu „Bürger 1“)</p> <p><u>Zu 2:</u> Zur Entwicklung des Baugebietes Epfenbacher Berg III sollen in der Straße Seerein (Flst.-Nr. 4989) und anliegenden Feldwegen keine zusätzlichen Abwasserleitungen oder andere Rohre verlegt werden. Üblicherweise werden die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen in öffentlichen Flächen (Straßen, Verkehrsanlagen) verlegt. Zur Entwicklung des Baugebietes können im zunächst die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden. Für die Erschließung des Baugebietes sind zwei Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung erforderlich, die außerhalb des Baugebietes liegen. Beide betreffen das Straßengrundstück Seerain (Flst.Nr.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>5227, und ggfls. 4989 im Norden). Zum einen sind hier eine Wasserhaltung in Verbindung mit einer Druckerhöhungsstation geplant zum anderen wird eine Mulde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ausgebaut. Beide liegen oberhalb der ausgebauten Straße, aber innerhalb des „Straßenflurstücks“.</p> <p>Die Gemeinde bestrebt jedoch den Ausbau eines Regenwasserkanals um die einfließenden Außenbereichswasser bei Starkregenereignissen bewältigen zu können.</p> <p>Diese Außenbereichswasser strömen gegenwärtig in den Mischwasserkanal in der Straße Seerain, der dann an seine Kapazitätsgrenzen stößt, rückstaut und auch überläuft.</p> <p>Diese Kanalbau-Maßnahme ist im Rahmen des Starkregenrisikomanagements angedacht.</p> <p>Die konkrete Lage, Dimensionierung, etc. sind heute noch nicht geklärt.</p> <p>Nach Realisierung des RW-Kanals wird dann – was insbesondere auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist - das anfallende Regenwasser des Baugebietes Epfenbacher Berg III an den Regenwasserkanal angeschlossen.</p> <p>Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden in den Bauablauf der Erschließung des Baugebietes integriert. Eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Betroffenheit kann nicht festgestellt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Dem Widerspruch wird nicht gefolgt. <u>Zu 3:</u> Widerspruch der Ein- und Umleitung von zusätzlichem Verkehr durch die Straße Seerain Nr. 4989 und Sportplatz: Durch die Entwicklung des Baugebietes werden voraussichtlich 53 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen. Es ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 270 Fahrten/ 24h rechnen. Durch die Topografie und das Erschließungskonzept wird der Großteil der Fahrten (75-80%) über die Straße Epfenbacher Berg erwartet. Nur ein geringer Anteil der Verkehre wird folglich über den Seerain abfließen oder zuströmen.</p> <p>Die Straße Seerain weist die erforderliche Leistungsfähigkeit auf, um diese geringen Mehrverkehre aufzunehmen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher an dem Erschließungskonzept festgehalten. Eine Umplanung – die dann nur eine Anbindung des Baugebiets vorsehen müsste - erfolgt nicht. Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.</p> <p>Abb. Unten: Katasterauszug mit Darstellung des Bebauungsplanes; Gelb eingefärbt wurden die im Schreiben benannten Flurstücke.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			
<p>2 Bürger 2  Schreiben vom 30.11.2020</p>	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gobernatz, sehr geehrte Gemeinderätinnen, sehr geehrte Gemeinderäte, als Anwohner des verkehrsberuhigten Bereichs „Krautgärten“ möchten wir zum geplanten Baugebiet „Epfenbacher Berg III“ folgende Anregungen vorbringen: Nach wie vor wird im verkehrsberuhigten Bereich der Krautgärten, wie schon mehrfach der Gemeinde mitgeteilt, ständig zu schnell gefahren. Erlaubt ist hier Schrittgeschwindigkeit, das heißt 7 km/h. Grund für die Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereichs ist das Fehlen eines Gehwegs, wodurch Fußgänger dieselbe Verkehrsfläche nutzen müssen, wie Kraftfahrzeuge. Gerade deshalb stellt zu schnelles Fahren eine reelle Gefahr</p>	<p>Zu den im Schreiben vom 30.11.2020 vorgetragene Anregungen wird folgende fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben: Die im Schreiben benannten Bedenken betreffen nicht die Bauleitplanung. Durch die Baurechtschaffung werden die verkehrsrechtlichen Belange (Einhaltung der Geschwindigkeit) nicht berührt. Sofern die geltende Verkehrsordnung – Geschwindigkeitsübertretung im verkehrsberuhigten Bereich „Krautgärten“ - nicht eingehalten wird, wären entsprechende Sanktionen und verkehrserzieherische Maßnahmen bspw. durch die Polizei möglich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>für alle Fußgängerinnen in den Krautgärten, insbesondere Kinder, dar. Einerseits fahren Anliegerinnen beziehungsweise Fahrzeugführerinnen zu schnell, die in der Straße etwas zu erledigen haben (Pflegedienste, Post, Müllabfuhr, Paketdienste), andererseits gibt es viele Fahrzeuge, die die Krautgärten als Abkürzung von der Straße „Epfenbacher Berg“ in Richtung Epfenbach (K4191) oder umgekehrt nutzen und ohne Rücksicht auf Verluste „durchrauschen“. Wir haben nun die Befürchtung, dass dieser „Abkürzungsverkehr“ durch die 54 geplanten Bauplätze im neuen Baugebiet noch erheblich zunimmt, da gegen unsere Erwartung keine Zufahrtsstraße in das neue Baugebiet von der K4191 geplant ist. Wie will die Gemeinde verhindern, dass noch mehr Fahrzeuge die Krautgärten als schnelle Abkürzung nutzen und dadurch insbesondere die hier wohnenden Kinder aber auch alle anderen Fußgängerinnen in der Straße gefährden? Nicht dass Sie uns falsch verstehen: Wir wohnen an einem öffentlichen Verkehrsweg und haben nichts gegen Durchgangsverkehr, solange die zulässige Geschwindigkeit eingehalten wird. Dies ist aber nach unserer Erfahrung in 99 % der Durchfahrten nicht der Fall und häufig wird erheblich schneller gefahren als erlaubt. Die Gemeinde ist für die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung verantwortlich. Die bisher ergriffenen Maßnahmen (ein zusätzliches Schild „Schrittgeschwindigkeit“ an beiden Enden der Straße sowie zweimalige kurze Aufstellung einer Geschwindigkeitsanzeigetafel</p>	<p>Die gegenwärtige einheitliche Gestaltung der Verkehrsanlage „Krautgärten“ als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg ist üblich, um die Verkehrsteilnehmer auf einen verkehrsberuhigten Bereich hinzuweisen - alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt, bzw. Fußgänger haben Vorrang. Ein eigenständiger Gehweg würde folglich nicht dem Wesen der Mischverkehrsfläche entsprechen. Sofern die Betroffenheit jedoch auch als Gefährdung zu beurteilen ist, sollte über bauliche Maßnahmen, die zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen, nachgedacht werden. Der Vorschlag von Bodenwellen (Bremswellen, Berliner Kissen) wären grundsätzlich eine (bauliche) Möglichkeit. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ergibt sich zunächst keine weitere Veranlassungsnotwendigkeit. Die Anregungen werden jedoch an die Gemeindeverwaltung und Politik herangezogen (Geschwindigkeitskontrolle(n), Prüfung ggfls. weiterer erforderlicher (baulicher) Maßnahmen.) Zur Frage, ob an anderer Stelle eine Entsiegelung von Flächen erfolgt, folgender Hinweis: Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB i.V.m. §§ 13 im vereinfachten und beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Ein</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>(einmal als die K4191 wegen Belagsarbeiten gesperrt war)) haben zu keiner Änderung der Situation geführt. Wir plädieren daher erneut, insbesondere im Hinblick auf die vielen neuen Bewohnerinnen auf dem Berg, für einfach aufzubringende Bodenwellen aus Kunststoff/Gummi (stehe Anlage) um das zu schnelle Fahren zukünftig zu verhindern, da uns dies als einzige Erfolg bringende Maßnahme erscheint. Hier würde eine Länge über drei Viertel der Straße ausreichen, um Radfahrerinnen und Personen zum Beispiel mit Rollstuhl/ Rollator oder Kinderwagen weiterhin einen barrierefreien Durchgang zu ermöglichen. Neben diesem Anliegen möchten wir noch wissen, ob es für die große nun zur Überbauung geplante Fläche an anderer Stelle aus Umweltgesichtspunkten eine Entsiegelung einer anderen Fläche geben wird.</p>	<p>ökologischer Ausgleich bspw. durch die Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle muss daher nicht vorgenommen werden. Unabhängig davon, ob eine Kompensation erfolgen muss oder nicht, wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die den Eingriff in die umweltbezogenen Schutzgüter minimieren und auch ausgleichen. Eine schutzgutbezogene Kompensation des ökologischen Eingriffs erfolgt (anteilig) durch die Festlegung grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan. Eine Entsiegelung von anderen Flächen erfolgt allerdings nicht; hierfür stehen der Gemeinde auch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>3 Bürger 3 – 45 Schreiben vom 01.12.2020 Mit Unterschriftenliste</p>	<p>Hiermit widersprechen wir der Planungsvariante, die vorsieht zusätzlichen Verkehr durch die Straße Seerain und Sportgelände zu leiten. Wir widersprechen der Verlegung zusätzlicher Regenwasserrohre in der Straße Seerain und angrenzenden Feldwegen des Seerain und Sportgeländes.</p>	<p>(vgl. Stellungnahme Bürger 1) Zu den mit Schreiben vom 01.12.2020 vorgetragenen Widersprüchen wird folgende fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben: <u>Zu 1:</u> Widerspruch zusätzlichen Verkehr durch die Straße Seerain und Sportgelände zu leiten: Durch die Entwicklung des Baugebietes werden voraussichtlich 53 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen. Es ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 270 Fahrten/ 24h rechnen. Durch die Topografie und das Erschließungskonzept wird der Großteil</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>der Fahrten (75-80%) über die Straße Epfenbacher Berg erwartet. Nur ein geringer Anteil der Verkehre wird folglich über den Seerain abfließen oder zuströmen.</p> <p>Die Straße Seerain weist die erforderliche Leistungsfähigkeit auf, um diese geringen Mehrverkehre aufzunehmen.</p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher an dem Erschließungskonzept festgehalten. Eine Umplanung – die dann nur eine Anbindung des Baugebiets vorsehen müsste - erfolgt nicht.</p> <p>Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu 2:</u> Widerspruch zur Verlegung zusätzlicher Regenwasserrohre in der Straße Seerain und angrenzenden Feldwegen des Seerain und Sportgeländes:</p> <p>Zur Entwicklung des Baugebietes Epfenbacher Berg III sollen in der Straße Seerain, anliegenden Feldwegen und des Sportgeländes keine zusätzlichen Regenwasserrohre verlegt werden.</p> <p>Für die Erschließung des Baugebietes sind zwei Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung erforderlich, die außerhalb des Baugebietes liegen. Beide betreffen das Straßengrundstück Seerain (Flst.Nr. 5227, und ggfls. 4989 im Norden). Zum einen sind hier eine Wasserhaltung in Verbindung mit einer Druckerhöhungsstation geplant zum anderen wird eine Mulde im Rahmen des</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Entwässerungskonzeptes ausgebaut. Beide liegen oberhalb der ausgebauten Straße.</p> <p>Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden in den Bauablauf der Erschließung des Baugebietes integriert.</p> <p>Die Gemeinde bestrebt jedoch den Ausbau eines Regenwasserkanals um die einfließenden Außenbereichswasser bei Starkregenereignissen bewältigen zu können.</p> <p>Diese Außenbereichswasser strömen gegenwärtig in den Mischwasserkanal in der Straße Seerain, der dann an seine Kapazitätsgrenzen stößt, rückstaut und auch überläuft.</p> <p>Diese Kanalbau-Maßnahme ist im Rahmen des Starkregenrisikomanagements angedacht. Die konkrete Lage, Dimensionierung, etc. sind heute noch nicht geklärt.</p> <p>Nach Realisierung des RW-Kanals wird dann – was insbesondere auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist - das anfallende Regenwasser des Baugebietes Epfenbacher Berg III an den Regenwasserkanal angeschlossen.</p> <p>Eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Betroffenheit kann nicht festgestellt werden.</p> <p>Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.</p>	

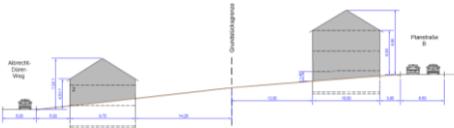
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>4 Bürger 4  Schreiben vom 08.12.2020 E-Mails vom 18.12.2020</p>	<p>Schreiben: Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplanentwurf (Stand 9.10.2020) Widerspruch ein.</p> <p>E-Mail 1: Gerne führe ich meine Einwende zum geplanten Neubaugebiet aus. Ich bin gegen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Eine Bebauung analog den für uns damals gültigen Vorgaben finde ich angebrachter und würde auch deutlich besser zum Epfenbacher Berg passen. Die Lage der Baugrenze zu unserem Grundstück von 7 m ist zu eng und sollte deutlich vergrößert werden. Die Aufstellung von Wärmepumpen muss auf der Straßenseite erfolgen und nicht im Garten und schon gar nicht an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Wir wohnen hier oben jetzt schon seit über 15 Jahre und genießen jeden Tag den wir in Neidenstein verbringen können und würden uns freuen, wenn sie die Einwende entsprechend berücksichtigen würden. Unsere Buchenhecke (übrigens Bestandhecke vom alten Spielplatz) trägt besonders im Sommer zu einer guten Klimatisierung bei und auf diese wollen wir nicht verzichten und sie in der bestehenden Form beibehalten. Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zu den mit Schreiben vom 08.12.2020 bzw. E-Mails vom 18.12.2020 vorgetragenen Widersprüchen wird folgende fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben:</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Ausweisung von maximal zulässigen Gebäudehöhen eine Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen. Den Bauherren ist aber auch eine flachere Bebauung möglich. Eine grundsätzliche Beschränkung auf eine geringere Gebäudehöhe würde dazu führen, dass mehr Fläche überbaut werden müsste, um den (Wohn)Flächenbedarf, der in der Höhe dann nicht realisiert werden kann eben in der Fläche zu kompensieren. Damit würde eine deutlich höhere Versiegelung einhergehen, was sich auf das Kleinklima tendenziell eher negativ auswirken würde (höherer Versiegelungsgrad entspricht höherer Erwärmung in der Fläche). Zudem würde ein größerer Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht den heute gängigen Bauformen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. Neben den städtebaulichen, gestalterischen Gründen, ist die Gemeinde auch angehalten, den regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerten zu entsprechen. Für Neidenstein, als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>ländlichen Raum sind Dichtewerte von 40 EW/ha (ERP) bzw. 20WE/ha (Entwurf zur 1. Änderung des ERP) als Orientierungswerte vorgesehen (Bruttowerte). Durch den Planungsansatz des Bebauungsplans kann diese Dichte erzielt werden. Bei geringerer Ausnutzbarkeit infolge der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe, wäre dies, in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, nicht möglich.</p> <p>Mit der Ausweisung einer 7m breiten Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze (=Fläche, die nicht überbaubar ist) soll die Entwicklung einer durchgängigen Gartenzone erreicht werden. Damit wird zugleich aber auch auf den Bestand reagiert und ein weiteres Heranrücken ausgeschlossen.</p> <p>Nach den gesetzlichen Vorgaben zu erforderlichen Abstandsflächen wäre lediglich ein Mindestabstand von 2,5m (oder „0,4 x Gebäudehöhe“) einzuhalten.</p> <p>Durch die festgesetzten 7m wird damit den nachbarrechtlichen Belangen bereits eine besondere Beachtung zugesprochen.</p> <p>Die Aufstellung von Wärmepumpen wird durch die gesetzlichen Vorgaben (allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO und Landesrecht/ Landesbauordnung) geregelt. Innerhalb der Abstandsflächen sind keine</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>E-Mail 2: Die Zufahrt zum Neubaugebiet soll auch über den Epfenbacher Berg erfolgen und deshalb hätten wir die Bitte, dass die Geschwindigkeit bei uns und im gesamten geplanten Neubaugebiet auf Schrittgeschwindigkeit (Spielstraßen) begrenzt wird. Die Begrenzung ist aus meiner Sicht schon längst überfällig, wenn ich nur an die Kinder denke, die ohne zu schauen vom Spielplatz auf die Straße fahren oder laufen. Es grenzt an ein Wunder, dass da noch nichts passiert ist. Die Nutzung des Spielplatzes sollte, sofern es nicht schon so ist, zeitlich abends begrenzt werden.</p>	<p>Wärmepumpen zulässig. Weitere Einschränkungen sollen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Buchenhecke. Eine bauleitplanerische Betroffenheit kann nicht festgestellt werden. Soweit sich die Hecke auf Ihrem Grundstück befindet ist nicht erkennbar, inwieweit hier ein Konflikt besteht. Die Gemeinde steht grundsätzlich positiv zu Begrünungsmaßnahmen.</p> <p>Mail 2: Dieser Belang betrifft nicht die bauleitplanerischen Regelungen, dennoch folgender Hinweis zum Verkehrskonzept: Die Gemeinde verfolgt eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf max. 30km/h. Schrittgeschwindigkeit ist entlang der Straße Epfenbacher Berg nicht vorgesehen. Durch den Ausbau der Straße (mit Gehweg) werden die Verkehrsarten räumlich getrennt, sodass mögliches Gefährdungspotential bereits minimiert ist. In den Straßen im Baugebiet werden zudem weitere Gestaltungsmaßnahmen erfolgen (bspw. Querneigung der Straße + Rinne, Farbkonzept) die den Verkehrsteilnehmern einzelne Räume zuweisen, sodass mögliche Gefährdungen vermieden werden. Die Straßen sind generell gut einsehbar gestaltet, Lichtraumprofile und Sichtdreiecke werden berücksichtigt. Von der Ausweisung der Straßen im Neubaugebiet als verkehrsberuhigte</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Bereiche wird abgesehen. Sofern ein Gefährdungspotential erkennbar ist (Zugang Spielplatz) könnten Querungshilfen, Straßeneinengung durch bauliche Maßnahmen oder Markierungen vorgenommen werden. Eine zeitliche Nutzungsbegrenzung des Spielplatzes betrifft nicht die bauleitplanerischen Regelungen.	
5 Bürger 5  Schreiben vom 09.12.2020	Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplanentwurf (Stand 9.10.2020) Widerspruch ein.	Zu dem mit Schreiben vom 09.12.2020 eingereichten Widerspruch kann keine vertiefende inhaltliche Auseinandersetzung erfolgen. Es wird keine Grundlage benannt, die eine fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung ermöglichen. Die Gemeinde hält daher an den Regelungen des Bebauungsplanes fest.	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
6 Bürger 6  Schreiben vom 09.12.2020	Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplanentwurf (Stand 9.10.2020) Widerspruch ein.	Zu dem mit Schreiben vom 09.12.2020 eingereichten Widerspruch kann keine vertiefende inhaltliche Auseinandersetzung erfolgen. Es wird keine Grundlage benannt, die eine fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung ermöglichen. Die Gemeinde hält daher an den Regelungen des Bebauungsplanes fest.	
7 Bürger 7 	Schreiben1: Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplanentwurf (Stand 9.10.2020) Widerspruch ein.	Zu dem mit Schreiben vom 09.12.2020 bzw. vom 16.12.2020 vorgetragenen Widerspruch wird folgende fachliche	Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Schreiben 1 vom 08.12.2020 Schreiben 2 vom 16.12.2020</p>	<p>Schreiben 2: Im geplanten Baugebiet ist eine 2-stöckige Bebauung erlaubt. Durch den Anstieg des Geländes hinter unserem Grundstück erscheinen die Gebäude von uns aus dann 3-stöckig. Dies ist uns definitiv zu hoch, zumal es vor 40 Jahren, als wir selbst gebaut haben, noch hieß, dass keine weiteren Häuser hinter uns gebaut werden bzw. das Baugebiet nicht erweitert wird.</p>	<p>Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben:</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Ausweisung von maximal zulässigen Gebäudehöhen eine Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen. Eine flachere Bebauung ist aber auch möglich.</p> <p>Eine grundsätzliche Beschränkung auf eine geringere Gebäudehöhe würde dazu führen, dass mehr Fläche überbaut werden müsste, um den (Wohn)Flächenbedarf, der in der Höhe dann nicht realisiert werden kann eben in der Fläche zu kompensieren. Damit würde eine deutlich höhere Versiegelung einhergehen, was sich auf das Kleinklima tendenziell eher negativ auswirken würde (höherer Versiegelungsgrad entspricht höherer Erwärmung in der Fläche). Zudem würde ein größerer Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen.</p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung entspricht den heute gängigen Bauformen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.</p> <p>Neben den städtebaulichen, gestalterischen Gründen, ist die Gemeinde auch angehalten, den regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerten zu entsprechen. Für Neidenstein, als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum sind Dichtewerte von 40 EW/ha (ERP) bzw. 20WE/ha (Entwurf zur 1. Änderung des ERP) als Orientierungswerte vorgesehen (Bruttowerte). Durch</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>den Planungsansatz des Bebauungsplans kann diese Dichte erzielt werden. Bei geringerer Ausnutzbarkeit infolge der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe, wäre dies, in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, nicht möglich.</p> <p>Durch die abfallende Geländetopografie ist auch die Nutzbarkeit eines Untergeschosses denkbar. Diese Entscheidung obliegt dem Bauherren. Er hat abzuwägen ob das planerisch und wirtschaftlich für ihn sinnvoll ist. Der anstehende Boden erschwert ein tiefes Eindringen (felsiger Grund).</p> <p>In der nachfolgenden Abbildung ist ein mögliches Bauvorhaben in der heutigen Geländesituation im Schnitt dargestellt.</p>  <p>Um die angrenzenden Bewohner und nachbarrechtlichen Belange besonders zu berücksichtigen wurde eine 7m breite, nicht überbaubare Fläche (Gartenzone) festgelegt. Damit wird zugleich auch ein weiteres Heranrücken ausgeschlossen. Nach den gesetzlichen Vorgaben zu erforderlichen Abstandsflächen wäre lediglich ein Mindestabstand von 2,5m (oder „0,4 * Gebäudehöhe) einzuhalten.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Durch den festgelegten Regelungskanon, in der auch die nachbarrechtlichen Belange besonders berücksichtigt wurden, hält die Gemeinde an dem Planungskonzept fest.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit und der Verpflichtung des Gemeinwohls auch dafür Sorge zu tragen, dass Wohnungsansprüchen nachgekommen wird. Folglich auch, dass Baugebiete entwickelt werden. Die Fläche des Baugebietes Epfenbacher Berg III ist bereits langjährig als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Entwicklung der Fläche war damit vielleicht nicht vor 40 Jahren, aber zumindest seit geraumer Zeit erkennbar.</p>	
<p>8 Bürger 8  Schreiben vom 14.12.2020 mit Unterschriftenliste (47 Unterzeichnungen)</p>	<p>Wir die unterzeichnenden Bewohner des Seerains geben hiermit unsere Betroffenheit über die Auswirkungen des am 16.11.2020 ausgelegten Bebauungsplan zur Prüfung bekannt und möchten folgende Einwände vorbringen:</p> <p>I. Abwasserbeseitigung</p> <p>a) Oberflächenwasser / Regenwasser die Versickerung wird unseres Erachtens leider so nicht stattfinden. Über das RBB gibt es keine vollständigen Maße, keine Angaben über Fassungsvermögen u. dgl. Der Abfluss aus dem RBB ca. 150 m in der Hohl (außerhalb des Bebauungsplanes und</p>	<p>Zu den mit Schreiben vom 14.12.2020 vorgetragenen Bedenken und Einwände wird folgende fachliche Beurteilung zur bauleitplanerischen Abwägung gegeben:</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>a) Oberflächenwasser / Regenwasser Das Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser entspricht den fachplanerischen Anforderungen und ist belastbar. Eine Vorabstimmung hat hierzu mit der zuständigen Behörde stattgefunden. Die Fachplanung des Entwässerungsbauwerks ist kein Bestandteil eines</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>nicht im Besitz der Gemeinde) ist bis zur Straße Seerain planerisch (zeichnerisch) nicht festgehalten. Die vermutete Versickerung wird auch hier kaum stattfinden. Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung und Regelung für den ab Abfluss des Oberflächenwassers bzw. Regenwassers in der Hohl gibt es unseres Wissens nicht. "Eine Abführung über den vorhandenen SM Kanal nein danke", Denn die Dimension SW-Kanal reicht nicht aus.</p> <p>Hier werden dieselben Fehler wie beim Epfenbacher Berg II gemacht.</p> <p>Für den noch nicht endgültig geplanten Regenwasserkanal (Dimension und Trasse) außerhalb des Bebauungsplanes gibt es keinen Finanzierungsplan.</p> <p>Eine Trasse im Feldweg Flst. 5071 birgt die Gefahr, dass die Bewohner links der Straße Seerain von zwei Seiten Hochwasser bekommen.</p> <p>Einer Abwasserbeseitigung auf diese Art (Planungsfestsetzungen) widersprechen wir komplett.</p> <p>b) Schmutzwasser Der SW-Anschluss erfolgt lt. Plan fast vollständig an die Haltung in der Straße Seerain. Die Auslastung dieses Kanals ist bereits ohne Epfenbacher Berg III gegeben. Als der Kanal vor zig Jahren gebaut wurde, hat man an weitere wesentliche Einleitungen noch nicht gedacht. Verschiedene Bewohner waren schon von HOCHWASSER betroffen. Eine Berechnung über die Auslastung liegt nicht vor.</p>	<p>Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan klärt die grundsätzliche bauliche Realisierbarkeit. Anhand der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Lage und Größe) kann ein ausreichend groß dimensioniertes Regenrückhaltebecken errichtet werden.</p> <p>Niederschlagswasser, welches dort nicht verdunstet wird zeitlich verzögert über eine Mulde entlang der Straße Seerain abgeführt. Diese liegt im Flurstück der Straße und nicht auf Flächen Dritter. Sofern auch hier keine abschließende Rückhaltung und Versickerung der aus dem Baugebiet abzuführenden Niederschlagswasser erfolgt, wird dieser Überlauf an das Mischkanalsystem angeschlossen. Die Kapazitäten des MW-Netzes geben dies her.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt parallel die Abführung der anfallenden Außenbereichswasser, die infolge von Starkregenereignissen in das Siedlungsgebiet zu laufen, besser zu bewältigen. Diese Außenbereichswasser strömen gegenwärtig in den Mischwasserkanal in der Straße Seerain, der dann an seine Kapazitätsgrenzen stößt, rückstaut und auch überläuft.</p> <p>Diese potentielle Kanalbau-Maßnahme ist im Rahmen des Starkregenrisikomanagements angedacht. Die konkrete Lage, Dimensionierung, etc. sind heute noch nicht geklärt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bauherr und Planer sollten sich hierüber neue praktikable Gedanken machen.</p> <p>Die Einleitung des SW vom Epfenbacher Berg III in den Seerain Kanal wird deshalb als nicht tragbar abgelehnt.</p> <p>a+b) Abwasserbeseitigung Wir weisen darauf hin, dass jetzt dieselben Fehler bzw. Fehleinschätzungen gemacht werden, wie bei den Gebieten Epfenbacher Berg I + II. Viele Bewohner dieser Gebiete haben fast jährlich das durch die Wohnung schießende Wasser bei Starkregen fassungslos hingeworfen. Jetzt droht uns das selbe. Kostspielige Änderungen wurden in diesem Sommer gemacht um diesem Dilemma ein Ende zu bereiten. Warum nicht gleich richtig? Hat man eine Kostenanalyse über Mehrkosten durch Epfenbacher Berg III gemacht? Wir heben hervor und weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung Hochwassergefährdung indiziert ist und die diesbezüglichen Abflusskapazitäten überprüft und nachgerechnet werden müssen. Dies auch unter Berücksichtigung von sogenannten seltenen Ereignissen. Das Baugebiet liegt an der Grenze zum Außenbereich. Auch im Hinblick darauf muss die Abflusssituation beurteilt werden. Das vorhandene Kanalsystem ist bereits überlastet. Jedenfalls beim Schmutzwasser liegen keine ausreichenden Berechnungsunterlagen vor. Im Hinblick auf die schlechten Erfahrungen in</p>	<p>Nach Realisierung dieses RW-Kanals würde dann das gesamte anfallende Regenwasser (Außenbereich und Bestand und Baugebiet) getrennt abführt. Das Regenwasser wird dann also gar nicht mehr in den SW-Kanal eingeleitet.</p> <p>Die Finanzierung ist aufgrund günstiger Förderungsmöglichkeiten für Maßnahmen, abgeleitet aus dem Starkregenrisikomanagement von öffentlicher Hand (Bund/ Land) durch die Gemeinde leistbar. Unabhängig von dieser Kanalbau-Maßnahme ist die Entwässerung des Baugebietes über den Bestand möglich.</p> <p>b) Schmutzwasser Die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals im Seerain, um die geringen Mengen des Schmutzwassers des Baugebietes aufzunehmen, wurde nachgewiesen und mit der zuständigen Behörde bereits abgestimmt. „Hochwasserprobleme“, die in der Vergangenheit auftraten, wurden durch zulaufendes Niederschlagswasser (hier von den Außenbereichsflächen) verursacht. Durch die o.g. Kanalbau-Maßnahme soll hier Abhilfe geschaffen werden. Die Kanalbau-Maßnahme ist eine eigenständige Maßnahme, die nicht in von der Baugebietsentwicklung Epfenbacher Berg III ausgelöst wird. Vielmehr berücksichtigt das Entwässerungskonzept des Neubaugebietes die wasserwirtschaftlich zu begrüßende Möglichkeit zur</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>anderen Gebieten, wie Epfenbacher Berg I und II, ist die Gemeinde diesbezüglich in der Pflicht und macht sich bei einer Unterlassung der Überprüfung schadenersatzpflichtig! Insbesondere muss die Zuflusssituation betrachtet werden und hier gegebenenfalls zusätzliche Zurückhaltungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Dass der Geltungsbereich des Plangebietes außerhalb überschwemmungsgefährdeter oder von Hochwasserrisiko betroffener Flächen liege, ist nicht belegt und unter Berücksichtigung der neuen Entwässerungsmaßnahmen und neuen Versiegelungen nicht plausibel.</p> <p>II. Verkehrsbewegungen + Verkehrslärm Die Verkehrliche Anbindung von Epfenbacher Berg III soll teilweise an den Seerain angeschlossen werden. Der Seerain wird zur Durchgangsstraße degradiert, der Verkehr wird verdoppelt. Der daraus resultierende Verkehrslärm ist durchaus als erheblich einzustufen. Im Sommer dieses Jahres wurde eine Umleitung durch den Seerain wegen Kanalarbeiten Straße Epfenbacher Berg geführt, dies war richtig, und fand auch unser volles Verständnis. Der Verkehr in der Straße Seerain hat sich vervielfältigt. Die Mehrheit der Fahrer hielt sich nicht an Geschwindigkeitsbegrenzungen. Das war ein Vorgeschmack was auf uns zukommt. Die Fenster an vielen Häusern im Seerain verfügen nicht über den nötigen Schallschutz. Äußerst gefährlich wird es zwischen altem Sportplatz und SV-Vereinshaus. Es entsteht</p>	<p>getrennten Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser.</p> <p>Die Planung des RW-Kanales wird die erforderlichen Bemessungsgrundlagen (Starkregen, bestehende Abflusskapazitäten, etc.) berücksichtigten. Dies hat im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erfolgen. Mit der Umsetzung des neuen Kanals wird zugleich die Belastung im Bestandssystem reduziert.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Auswertung der Karten der LUBW (Kartendienst der lubw) nicht gefährdet.</p> <p>Abschließende Bemerkung: Die Details des Entwässerungskonzeptes und der Entwässerungsplanung werden von Fachplanern erbracht. Sie sind mit den getroffenen Vorgaben im Bebauungsplan abgestimmt.</p> <p>Um diese fachplanerischen Details genauer zu erläutern, beabsichtigte die Gemeinde ein Erörterungsgespräch mit den Planern der Entwässerung von beiden Maßnahmen (Entwässerungskanal Seerain; Entwässerungskonzept Neubaugebiet) und dem Ansprechpartner dieser Stellungnahme durchzuführen. Aufgrund der aktuellen Einschränkungen durch die Pandemie ist dies gegenwärtig nicht möglich, sodass dem Ansprechpartner sowie ALLEN Unterzeichnern der Unterschriftenliste ein Antwortschreiben Anfang Februar versendet wurde.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die neue Rennbahn Seerain.</p> <p>Mittlerweile sind wir eine der kinderreichsten Straßen in Neidenstein. Dem Verkehr aus dem Anschluss an die Straße Seerain wird zum Schutz der Anwohner, der Kinder, der Natur und des sportlichen Vereinslebens widersprochen.</p> <p>Forderungen / Fragen zum Thema Oberflächenwasser / Schmutzwasser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie viel Kubikmeter / Liter Wasser kann das geplante RRB aufnehmen und wie und zu welchem Zeitpunkt erfolgt der geplante Abfluss in die Kanalisation? 2. Gibt es eine schriftliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer für den oberirdischen Abfluss vom RRB bis zur Einleitung in den SW- Kanal (ca. 150 m)? Wenn ja welche? 3. Wir bitten um Offenlegung der Berechnungen zur Auslastung des Abwasserkanales Seerain aktuell? Und zukünftig mit dem Baugebiet Epfenbacher Berg III? 4. Weiterhin stellt sich die Frage, ob die Kosten für den neuen/zusätzlichen Ab-Regenwasserkanäle in die Erschließungskosten Epfenbacher Berg III mit eingeplant oder mit eingerechnet werden? <p>Sollte trotz unserer Ablehnung die Ableitung über den Seerain erfolgen, fordern wir eine verbindliche Zusage/ Beschluss des</p>	<p><u>II Verkehrsbewegung + Verkehrslärm</u></p> <p>Das Verkehrskonzept sieht eine durchgängige Anbindung vom Epfenbacher Berg an den Seerain vor. Die kürzeste Streckenführung ist die Anbindung über den Epfenbacher Berg, sodass sich die zusätzlichen Verkehre vermehrt auf dieser Straße abwickeln werden.</p> <p>Die Größe des Baugebietes - mit ca. 53 Bauplätzen für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung – wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 270 Fahrten/ 24h auslösen. Erwartungsgemäß wird der Großteil der Fahrten (75-80%) über die Straße Epfenbacher Berg erfolgen. Der geringere Anteil der Verkehre wird folglich über den Seerain abfließen oder zuströmen. Eine Zunahme des Verkehrs und der Lärmimmission wird sich gegenüber der heutigen Situation ergeben. Diese ist jedoch in Ihrem Ausmaß als geringfügig einzuschätzen. Zulässige Grenz-/ Richtwerte werden nicht erreicht; die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes (Straße Seerain) ist gegeben, um diese geringen Mehrverkehre aufzunehmen.</p> <p>Zur Einhaltung der Geschwindigkeit könnten polizeiliche Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Fragenkatalog: Diese Fragen- sofern noch nicht in der erwünschten Tiefe durch die o.g. Ausführenden erläutert, können im Erörterungsgespräch mit den Fachplanern geklärt</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gemeinderates, dass die Erschließung des Baugebietes Epfenbacher Berg III erst beginnt, wenn der neu geplante Regen-/Oberflächenwasserkanal und der wahrscheinlich nötige Ausbau des Schmutzwasserkanales im Seerain fertiggestellt ist.</p> <p>Das Schreiben wurde mit Unterschriftenliste (47 Unterzeichnende) eingereicht.</p>	<p>werden. Die Fragen betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern weitere Fachplanungen, andere Maßnahmen sowie deren Finanzierung.</p> <p>Zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) AW im Antwortschreiben 2) Vereinbarung nicht erforderlich, da keine „dritten“ Grundstückseigentümer betroffen 3) AW im Antwortschreiben 4) RW-Kanal (neu) ist eine unabhängig der Baugebietsentwicklung anstehende Maßnahme. Eine Finanzierung durch das Baugebiet ist daher nicht vorgesehen. <p>Der Bauablauf der beiden Vorhaben wird sich überschneiden. Ein Anschluss des Neubaugebietes wird daher zunächst an das Bestandsnetz erfolgen. Zunächst wird aber auch nur eine geringere Menge Wasser (das von den Straßen anfallende) abzuführen sein. Das Baugebiet wird im Zuge seiner Aufsiedlung erst sukzessive sein Gesamtvolumen der einzuleitenden Menge erreichen. Damit wird eine zeitliche Differenz bei der Realisierung der beiden Maßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird daher an dem Erschließungs- als auch Entwässerungskonzept festgehalten. Eine Umplanung ist nicht</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		vorgesehen. Dem Widerspruch wird nicht gefolgt.	

aufgestellt:

MVV Regioplan

ppa. Jacqueline Schnurpfeil
05.02.2021

Für die Gemeinde Neidenstein