



Stadt Neckargemünd

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12" in Kleingemünd

Textlicher Bebauungsplan

Satzung
vom 27.09.2022

Vereinfachtes Verfahren
nach § 13 BauGB

BIT | STADT + UMWELT

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

07ZSO22018

Stadt Neckargemünd

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12"

in Kleingemünd

Textlicher Bebauungsplan

Satzung vom 27.09.2022

Inhaltsverzeichnis

- 1 Textliche Festsetzungen**
Satzung vom 27.09.2022

- 2 Begründung**
Satzung vom 27.09.2022

- 3 Synopse**
vom 27.09.2022



Stadt Neckargemünd

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12" in Kleingemünd

Textteil zur Bebauungsplanänderung

Satzung
vom 27.09.2022

BIT | STADT + UMWELT

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

07ZSO22018

Stadt Neckargemünd

Textlicher Bebauungsplan

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“

Textteil zur 1. Änderung

Satzung vom 27.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
	2.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
3	Örtliche Bauvorschriften	4
	3.1 Werbeanlagen.....	4
4	Hinweise.....	4
	4.1 Sichtfelder auf den Geh- und Radweg.....	4
	4.2 Abwasser.....	5
	4.3 Geologie	5
5	Rechtsverbindlichkeit.....	6
6	Verfahrensvermerke	6
	6.1 Satzungsbeschluss	6
	6.2 Ausfertigungsvermerk	7
	6.3 Inkrafttreten	7

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Der Textteil des Bebauungsplanes vom 27.09.2022

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 27.09.2022

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 27.09.2022

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 27.09.2022

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019 grundsätzlich unverändert fort, mit Ausnahme einer Änderung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.

Die Änderung gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019 ist farblich hervorgehoben:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

2.1.1 Wohn- und Gewerbegebäude im Sinne eines Urbanen Gebietes (MU)

§ 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe ~~mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- ~~Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Regionalplanes Rhein-Neckar (S. 46),~~
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauGB,
- Tankstellen.

Weitergehend wird für das Baufenster entlang der Neckarsteinacher Straße festgesetzt, dass entsprechend § 6a Abs. 4 BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

3 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ gelten die örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019 grundsätzlich unverändert fort, mit Ausnahme einer Änderung in Bezug auf die Werbeanlagen.

Die Änderung gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019 ist farblich hervorgehoben:

3.1 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ~~ausschließlich~~ an der Stätte der Leistung nur an der ~~Gebäudefassade~~ Erdgeschossfassade in Richtung der Neckarsteinacher Straße im Bereich der Gewerbeeinheit, ~~bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe~~ zulässig.

~~Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.~~ Zudem sind max. zwei freistehende Werbeanlagen im Bereich der Außenstellplätze zulässig mit maximal 1,5 m² Werbefläche pro Werbeanlage.

Ein Anstrahlen der Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem, insektenfreundlichem Licht zulässig. Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

Es wird empfohlen für den Betrieb der Werbeanlagen ausschließlich regenerative Energien einzusetzen.

4 Hinweise

Die hier aufgeführten Hinweise ergänzen die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ in der Fassung vom 30.04.2019.

Die Änderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019 sind farblich hervorgehoben:

4.1 Sichtfelder auf den Geh- und Radweg

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind die Sichtfelder auf den Geh- und Radweg sowie auf die Neckarsteinacher Straße nach den Vorgaben der RaSt06 freizuhalten.

Für Werbeanlagen im Bereich der Außenstellplätze (siehe Punkt 3.1) gilt folgendes:

Sollten Werbeanlagen im Bereich der westlichen Ein- und Ausfahrt näher als 1 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken, so ist ein Abstand von 4,5 m zur Ein- und Ausfahrt einzuhalten. Sollten die Werbeanlagen im Bereich der östlichen Ein- und Ausfahrt näher als 0,5 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken, so ist ein Abstand von 2,5 m zur Ein- und Ausfahrt einzuhalten.

4.2 Abwasser

Auf Grundstücken, auf denen Fette, ... in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen.

Auf Grundstücken, auf denen Leichtflüssigkeiten wie Benzin oder Benzol sowie Öle und Ölrückstände in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Abscheider für Leichtflüssigkeiten müssen mit einem selbsttätigen Abschluss versehen sein. Dies ist bei der Planung von Waschplätzen, Kfz-Werkstätten, Kfz-Werkstatt ähnlichen Einrichtungen, ... zu berücksichtigen.

Generell sind an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Neckargemünd, insbesondere die Grenzwerte nach § 6 einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Es wird vorsorglich auf die festgesetzte limitierte Einleitmenge in das Netz des AZV auf Heidelberger Gemarkung hingewiesen. Bei drohender Überschreitung muss Rückhalt oder ähnliches betrieben werden.

4.3 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartärer Lockergesteine (älterer Auenlehm, **holozäne Abschwemmassen**) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden die Gesteine **der Miltenberg-Formation** (Unterer Buntsandstein) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, **einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens** sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Rechtsverbindlichkeit

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Bauvorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ in der Fassung vom 30.04.2019 aufgehoben.

6 Verfahrensvermerke

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“:

▪ Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	24.05.2022
▪ Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB	23.06.2022
▪ Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB	24.05.2022
▪ Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB	23.06.2022
▪ Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	§ 3 Abs. 2 BauGB	vom 04.07.2022 bis 05.08.2022
▪ Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	23.06.2022
▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	§ 4 Abs. 2 BauGB	vom 23.06.2022 bis 05.08.2022
▪ Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	§ 2 Abs. 1 BauGB	27.09.2022

6.1 Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat der Stadt Neckargemünd	§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	27.09.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschrift durch den Gemeinderat der Stadt Neckargemünd	§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 BauGB und § 4 GemO/BW	27.09.2022

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Neckargemünd, den 27.09.2022

Bürgermeister Frank Volk

6.2 Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen Angaben dieser Bebauungsplanänderung mit den eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Neckargemünd, den 28.09.2022

Bürgermeister Frank Volk

6.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtliche Bauvorschrift wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **13.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift rechtsverbindlich.

Neckargemünd, den 13.10.2022

Bürgermeister Frank Volk



Stadt Neckargemünd

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12" in Kleingemünd

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Satzung
vom 27.09.2022

BIT | STADT + UMWELT

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

07ZSO22018

Stadt Neckargemünd

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“

Begründung zur 1. Änderung

Satzung vom 27.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung zum Bebauungsplan	2
1.1	Erfordernis der Planung.....	2
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	4
3	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	5
4	Hinweise.....	5
5	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	5
6	Artenschutz	6

1 Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Erfordernis der Planung

Im Jahr 2019 stellte die Stadt Neckargemünd den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ auf, um neue Wohn- und Gewerbeflächen bereitzustellen. Auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplans wurden in Anlehnung an § 6a BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen, allerdings mit Einschränkung des Sortimentes. Es wurden zentrumsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom 27.09.2013 ausgeschlossen. Da der zentrumsnahe Planungsraum (siehe Bild 1) jedoch bereits von solchen zentrenrelevanten Sortimenten umgeben ist, soll nun auch das Plangebiet für solche Einzelhandelsbetriebe geöffnet werden, um den Bestand ergänzen zu können. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Bebauungsplanes, also eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, erforderlich.

Aufgrund der Erweiterung der zulässigen Sortimente des Einzelhandels werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Werbeanlagen angepasst, um zentrenrelevante Sortimente auch angemessen bewerben zu können ohne die Wohnnutzung wesentlich zu stören oder zu beeinträchtigen.

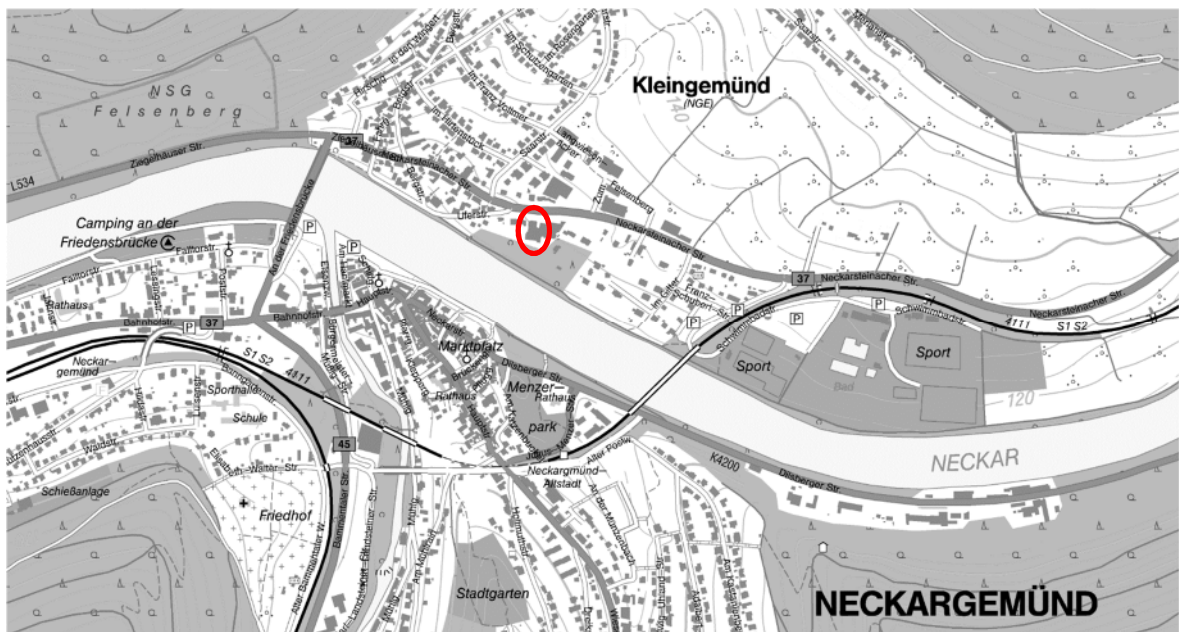


Bild 1: Übersichtskarte Planungsraum / Top. Karte Landesvermessungsamt BW

Bei der Änderung handelt sich um eine Maßnahme, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, da bereits im Ursprungsbebauungsplan Einzelhandel in Anlehnung an § 6a BauNVO zugelassen wurde. Die Einschränkung der Sortimente stellt lediglich eine weitere Untergliederung dieser Art der baulichen Nutzung dar. Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zur GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse usw. werden nicht geändert.

Es gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 30.04.2019 fort, mit Ausnahme der durch die vorliegende Planänderung geänderte Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Aus diesem Grund wird die vorgesehene Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt, da durch den vorgesehenen Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, da aufgrund der vorgesehenen Änderungsinhalte keine Vorhaben zugelassen werden, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da aufgrund der Änderung insgesamt keine nicht bereits zugelassenen Vorhaben zulässig werden. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gem. § 13 (2) BauGB. Entsprechend § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen.

1.2 Geltungsbereich

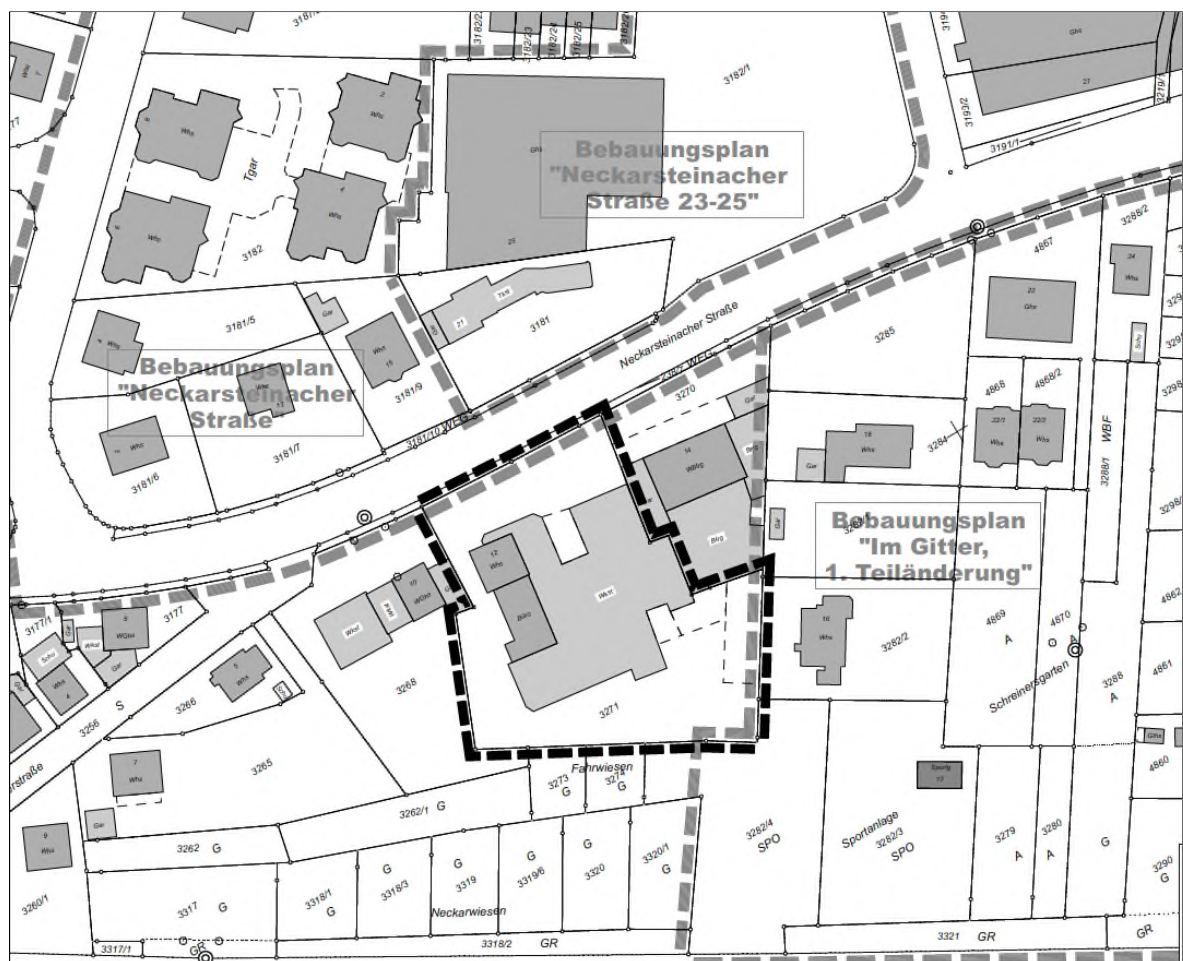


Bild 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ vom 30.04.2019).

1.3 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 lässt bereits Einzelhandelsbetriebe auf den Gewerbeflächen zu. Allerdings wurde der Einzelhandel in Bezug auf die zulässigen Sortimente auf nicht zentrenrelevante Sortimente eingeschränkt gemäß der Sortimentsliste des Regionalplanes Rhein-Neckar. Da um das Plangebiet herum bereits einige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansässig sind, möchte die Stadt auch das Plangebiet für die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe öffnen. Derzeit ist konkret die Ansiedlung eines Feinkosthandels vorgesehen. Eine Einschränkung der Sortimente soll aufgrund der Zukunftsfähigkeit des Plangebietes vollständig entfallen, damit sich sowohl Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig dort ansiedeln können. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht somit in der Änderung der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf den bereits derzeit zugelassenen Einzelhandel.

Aufgrund des Unterbleibens der Sortimentseinschränkung des Einzelhandels soll auch die örtliche Bauvorschrift zu den Werbeanlagen angepasst werden, um zentrenrelevante Sortimente ansprechend bewerben zu können. Hierzu wird die Stätte der Werbeanlagen an der Gebäudefassade konkretisiert und es werden weitere Werbeanlagen zugelassen. Die Werbeanlagen an der Gebäudefassade werden auf den Gewerbebereich beschränkt und sind nicht mehr im gesamten Erdgeschoss zugelassen. Neben diesen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung werden zwei weitere Werbeanlagen zugelassen, die auf den Einzelhandel aufmerksam machen können.

Weitere Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes unterbleiben.

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neckarsteinacher Straße 12“ erfolgt ausschließlich eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Alle weiteren Festsetzungen sowie deren Begründung bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Bislang war der im Plangebiet zugelassene Einzelhandel hinsichtlich des zulässigen Sortiments begrenzt auf nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Regionalplans Rhein-Neckar. Diese Einschränkung wird dem bereits im Umfeld vorhandenen Einzelhandel nicht gerecht. Hier sind bereits Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansässig. Damit sich das Vorhaben in diese Strukturen einfügen und diese sinnvoll ergänzen kann, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans eine Einschränkung des Sortiments aufgehoben.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans haben alle weiteren Festsetzungen weiterhin Bestand. Dies gilt auch für die nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen.

3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu den Werbeanlagen kann eine angepasste Eigenwerbung auch für zentrenrelevante Sortimente erfolgen. Durch die gestalterischen Vorgaben und der damit verbundenen Beschränkung der Werbeanlagen soll eine verträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden. Es soll grundsätzlich erlaubt sein, die angebotenen Sortimente zu bewerben, jedoch ohne den Gebietscharakter bzw. die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Blendende und blinkende Werbeanlagen sind weiterhin wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. So können Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnhäuser, den Straßenverkehr sowie für Kleintiere und Insekten vermieden werden.

4 Hinweise

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten Hinweise ergänzen die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ in der Fassung vom 30.04.2019.

Aufgrund des hochfrequentierten Rad- und Fußweges im Norden des Plangebietes wird auf die Berücksichtigung der Sichtfelder entsprechend den Vorgaben der RAST06 hingewiesen. Damit sollen negative Auswirkungen auf den Verkehr, vor allem auf den Rad- und Fußverkehr der Neckarsteinacher Straße, durch die Beachtung der Sichtfelder im Bereich der Ein- und Ausfahrten des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die einzuhaltenden Abstände der zulässigen freistehenden Werbeanlagen zu den beiden Ein- und Ausfahrten zur Freihaltung der Sichtfelder sind aus diesem Grund in den Hinweisen explizit aufgeführt.

Es wird zudem auf die Belange der Abwasserbehandlung und -entsorgung hingewiesen und der Hinweis zur Geologie aus dem Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ wurde ergänzt.

5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Durch die 1. Änderung entstehen aus landespflegerischer Sicht keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Fauna und Flora, Biodiversität, Boden, Wasser, Luft und klimatische Faktoren, Kultur- und sonstige Sachwerte, Landschaft und Erholung. Mit der Planaufstellung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung dennoch in die Abwägung einzustellen. Diese Belange wurden im Planungsprozess des Ursprungsbebauungsplanes beachtet und es wurde diesen ausreichend Rechnung getragen. Da die 1. Änderung hinsichtlich dieser Belange keine Änderungen hervorruft, sind bezüglich der 1. Änderung keine erneuten Abwägungen dieser Belange erforderlich. Eine Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Fauna, Flora, Biodiversität, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachwerte sowie Landschaft und Erholung ergibt sich aus dem Änderungsinhalt der vorliegenden Planung nicht.

Entsprechend ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

6 Artenschutz

Der Artenschutz ist auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die vorliegende Änderungsplanung, also die Änderung der Nutzungsart, nicht berührt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Änderungsplanung eintreten werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtvorhaben wurden verbindlich im Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ festgesetzt und sind weiterhin verbindlich.

Neckargemünd, den 27.09.2022

.....
Frank Volk, Bürgermeister



gefertigt: Öhringen, den 27.09.2022

.....
Doris Mayer

Doris Mayer,
Geschäftsführung



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Altstadt 36
74613 Öhringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

STADT NECKARGEMÜND

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

**„NECKARSTEINACHER STRAÙE 12“
IN KLEINGEMÜND**

OFFENLAGE VOM 04.07. BIS 05.08.2022

**ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN
VOM 27.09.2022**

BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN NACH § 13 BAUGB ALS TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Altstadt 36
74613 Öhringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	VERWEISAN	BE-TROFFEN	KEINE BE-DENKEN
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen			X
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 – Verkehr			X
Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55 Naturschutz, Recht			X
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Straßen- und Radwegebau			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Kreisforstamt			X
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt			X
Staatliches Hochbauamt – Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Mannheim und Heidelberg			X
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar			X
Amprion GmbH			X
Deutsche Telekom Technik GmbH			X
Deutsche Bahn AG			X
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
Fibernet.rn - Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar			X
Gemeinde Bammental – Rathaus			X

1.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben bislang keine Stellungnahme abgegeben:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Verband Region Rhein Neckar, Mannheim
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Nahverkehr
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Schulamt
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Untere Landwirtschaftsbehörde
Handwerkskammer Mannheim
Abfallgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises
Firma SüWAG E-Werk Bammental
Stadtwerke Neckargemünd
Bund für Umwelt und Naturschutz – Deutschland
Landesnaturschutzverband – Arbeitskreis MA, HD, Rhein-Neckar
NABU Ortsgruppe
Stadtmarketing Neckargemünd
Stadt Heidelberg
Gemeinde Lobbach
Gemeinde Schönbrunn
Gemeinde Schönau
Stadt Neckarsteinach
Gemeinde Gaiberg
Gemeinde Wiesenbach

1.3 Folgende Träger öffentlicher Belange hatten Bedenken und Anregungen:


	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BEDENKEN / ANREGUNGEN
1	Abwasserzweckverband Heidelberg	X
2	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	X
3	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt	X
4	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt	X
5	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	X
6	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	X

Die Stellungnahmen der TÖB werden nachfolgend aufgeführt.

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	24.06.2022	Abwasserzweckverband Heidelberg	<div style="text-align: center;">  <p>Abwasserzweckverband Heidelberg</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>EINGANG: 29. Juni 2022</p> <p><small>Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg</small></p> </div> <p> BIT Ingenieure AG Frau Marielle Mayer Altstadt 36 74613 Öhringen </p> <p> Büro: Tiergartenstraße 55 Zimmer: 126 Bearbeitet von: Jürgen Feurer Telefon: 0 62 21 / 417 443 e-mail: juergen.feurer@azv-heidelberg.de Telefax: 0 62 21 / 41 18 68 Unser Zeichen: 3/fe </p> <p> Ihr Schreiben vom: 23.06.2022 Ihr Zeichen: </p> <p style="text-align: right;">Heidelberg, den 24.06.2022</p> <hr/> <p>Stellungnahme: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“, Entwurf vom 24.05.2022 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Mayer</p> <p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.11.1998 stehen der Stadt Neckargemünd bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 17.000 Einwohner/Einwohnergleichwerte (E+EGW)/Tag zur Verfügung.</p> <p>Auf Grundstücken, auf denen Fette, in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen. Auf Grundstücken, ... auf denen Leichtflüssigkeiten wie Benzin oder Benzol sowie Öle und Ölrückstände in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Abscheider für Leichtflüssigkeiten müssen mit einem selbsttätigen Abschluss versehen sein. Dies ist bei der Planung von Waschplätzen, Kfz Werkstätten, Kfz-Werkst ähnlichen Einrichtungen, ... zu berücksichtigen.</p> <p>Generell sind an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Neckargemünd, insbesondere die Grenzwerte nach § 6 einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.</p> <p>Wir weisen vorsorglich auf die festgesetzte limitierte Einleitmenge in das Netz des AZV auf Heidelberger Gemarkung hin. Bei drohender Überschreitung muss Rückhalt oder ähnliches betrieben werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p style="text-align: center;">  Jürgen Feurer Dipl.-Ing. (FH) Abteilungsleiter Abwasserüberwachung </p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p> <p style="text-align: center;">Stattgegeben:</p> <p>Die Anregungen werden im Textteil als Hinweis für die Bauherren ergänzt.</p>


Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
2	04.07.2022	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	<div style="text-align: center;">  Baden-Württemberg LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ----- Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 20 01 52 - 73712 Esslingen a. N. </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 70%;">Datum</td> <td>04.07.2022</td> </tr> <tr> <td>Name</td> <td>Sven Jäger</td> </tr> <tr> <td>Durchwahl</td> <td>0721 926 -4838</td> </tr> <tr> <td>Aktenzeichen</td> <td>RPS83-1-255-2/251/2 (Bitte bei Antwort angeben)</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> BIT Ingenieure AG Standort Öhringen Herrn Thomas Klopp Altstadt 36 74613 Öhringen </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  Rhein-Neckar-Kreis, Neckargemünd, OT Kleingemünd, BPL „Neckarsteinacher Straße 12“; Ihre Mail vom 23. Juni 2022 </div> <p style="margin-top: 20px;">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p>	Datum	04.07.2022	Name	Sven Jäger	Durchwahl	0721 926 -4838	Aktenzeichen	RPS83-1-255-2/251/2 (Bitte bei Antwort angeben)	<p>Kenntnisnahme</p>
Datum	04.07.2022											
Name	Sven Jäger											
Durchwahl	0721 926 -4838											
Aktenzeichen	RPS83-1-255-2/251/2 (Bitte bei Antwort angeben)											


Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 2	04.07.2022	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 <u>DSchG</u> in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 <u>DSchG</u> 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 <u>DSchG</u>) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, sven.jaeger@rps.bwl.de, 0721/926 -4838</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Sven Jäger</p> <p><i>Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nicht stattgegeben: Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ enthalten. Dieser bleibt in Bezug auf diese Inhalte rechtsverbindlich. Aus diesem Grund wird der Hinweis nicht erneut in der 1. Änderung aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	 <p>Rhein-Neckar-Kreis</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg</p> <p>Stadt Neckargemünd Bahnhofstraße 54 69151 Neckargemünd</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)</p> <p>Mail des Planungsbüros BIT Ingenieure AG vom 23.06.2022</p> <p>Anlage: Allgemeine Hinweise Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“</p> <p>A: <u>Allgemeine Angaben</u> Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft: Neckargemünd Bebauungsplan für das Gebiet: „Neckarsteinacher Straße 12“, 1. Änderung</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme: 05.08.2022</p> <p>B: <u>Stellungnahme</u> - Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p>	<p>Kenntnisnahme (siehe unten)</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	<p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> SB: Fr. Döringer Tel.: 522-1257</p> <p>Die Stadt Neckargemünd plant die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ im Stadtteil Kleingemünd. Das Vorhaben liegt außerhalb eines geplanten oder rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie des beiliegenden Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.</p> <p><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> SB: Herr Ernst Tel.: 522-1214 SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133</p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan – 1. Änderung „Neckarsteinacher Str. 12“ in Neckargemünd keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	<p>Nach den Hochwassergefahrenkarten des Neckars ist ein kleiner Teil des Grundstücks von einem HQextrem betroffen. Die Änderungen des Bebauungsplans bezieht sich auf Werbetafeln etc. Die neuen Gebäude auf dem Grundstück sind bereits errichtet worden.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz SB: Fr. Siefert Tel.: 522-1730</p> <p>Die Stadt Neckargemünd plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ im Stadtteil Kleingemünd. Das Plangebiet befindet sich in einer Mischbaufläche des Flächennutzungsplanes. Die bisherige Nutzung des Plangebietes bestand aus einem Autohaus mit Verkaufsfläche, Werkstatt mit weiteren Nebengebäuden. Da es sich hier um einen ehemaligen Gewerbebetrieb handelt, der mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt. Die Erfassung altlastverdächtiger Flächen steht als rechtlicher Auftrag an die Bodenschutz und Altlastenbehörden (§ 9 Abs. 1 LBodSchAG) am Beginn der systematischen Vorgehensweise. Ziel ist, bisher nicht bekannte Flächen mit Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast zu erfassen. Darüber hinaus ermöglicht sie die Wahrnehmung behördlicher Pflichten im Rahmen von Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren. Da diese Erfassung noch nicht erfolgt ist, bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung gegen den Bebauungsplan auf der Vormutung als Autohaus mit Werkstatt Bedenken und entsprechender Handlungsbedarf.</p> <p>Bevor dem Bebauungsplan aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde zugestimmt werden kann, sind zunächst folgende Punkte durch die Gemeinde durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei einer Nutzung als Wohngebiet, sind vor der Umnutzung die betroffenen Schutzgüter zu bewerten. Hierfür ist ein Altlastengutachter zu beauftragen, der prüft, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastenverdächtigen Fläche vorliegen und dann zu entscheiden welche Untersuchungen bzgl. des Wirkungspfad Boden-Grundwasser und der Folgenutzung erforderlich sind, um diese Umnutzung zu ermöglichen. Das Untersuchungskonzept ist mit dem Wasserrechtsamt (Untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind dann evtl. weitere Maßnahmen (Detailuntersuchung/Sanierung) erforderlich. <p>Die Gemeinde kann nach den Richtlinien des Umweltministeriums über die Förderung von Maßnahmen zur Behandlung altlastenverdächtiger Flächen (Förderrichtlinien Altlasten-FrAl) vom 25.03.2014 Fördermittel für die erforderlichen Maßnahmen beantragen. Wir bitten die Gemeinde, ein Ingenieurbüro zu beauftragen und einen Förderantrag beim Wasserrechtsamt einzureichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nicht stattgegeben: Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neckarsteinacher Straße 12“ wurde bereits ein baugelogisches Gutachten mit Untersuchung potenzieller Altlasten durchgeführt und es wurden Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert und sind weiterhin rechtsverbindlich. Im Rahmen der 1. Änderung sind somit keine weiteren Ergänzungen erforderlich.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p style="text-align: center;">Das Planungsbüro BIT Ingenieure AG, Altstadt 36, 74613 Öhringen erhält Kenntnis von diesem Schreiben.</p> <p style="text-align: center;">Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: center;">  T. Sauer </p>	Kenntnisnahme

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	 <p>Rhein-Neckar-Kreis</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt -Grundwasserschutz und Wasserversorgung-</p> <p>Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten</p> <p>In der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen. <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen. 4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben. 5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. <p>Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: <ol style="list-style-type: none"> a. Entnahme von Grundwasser b. Bohrungen in den Grundwasserleiter c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser <p>Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.</p> 7. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden. <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt –, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Telefon: 06221/ 522-1725 und 2131, Telefax 06221/ 522-1272, Wasserrechtsamt@Rhein-Neckar-Kreis.de</p>	Kenntnisnahme


Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	<p>8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 3	25.07.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Wasser- rechtsamt	 Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Dezernat IV Wasserrechtsamt <p style="text-align: center;"><u>Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan - Verfahren</u></p> <p>Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.</p> <p>Soweit Planungen durch zwingend gesetzliche Bestimmungen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnungen u.s.w.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen.</p> <p>Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um eine detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses gebeten.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	04.08.2022	Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis – Baurechtsamt	 <p>Rhein-Neckar-Kreis</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg</p> <p>BIT Ingenieure AG Frau Marielle Mayer Altstadt 36 74613 Öhringen</p> <p>per Mail: marielle.mayer@bit-ingenieure.de</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften: „Neckarsteinacher Straße 12, 1. Änderung“ Gemeinde: Neckargemünd hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)</p> <p>Ihre Mail vom 23.06.2022</p> <p><u>Vorbemerkung:</u></p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p>Stellungnahme</p> <p>() Keine Äußerung</p> <p>(X) Fachliche Stellungnahme</p> <p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40.50 Bauleitplanung / Baulandumlegung</p> <p>Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106</p> <p>Aktenzeichen Referat Bauleitplanung</p> <p>Bearbeiter/in Frau Ludwig Zimmer-Nr. 409 Telefon +49 6221 522-1281 Fax +49 6221 522-91281 E-Mail M.Ludwig@Rhein-Neckar-Kreis.de</p> <p>Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr, Mi: 07:30 – 17:00 Uhr und Termine nach Vereinbarung</p> <p>Datum 04.08.2022</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: -/-</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: -/-</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): -/-</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 Nr. 3.1 der örtlichen Bauvorschriften:</p> <p>Anforderungen an Werbeanlagen in Örtlichen Bauvorschriften müssen gemäß § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO den in der Vorschrift genannten Zielen (Durchführung baugestalterischer Absichten, Erhaltung schützenswerter Bauteile, Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern) dienen. Die Bestimmung des Mindestabstandes von Werbeanlagen zu Ein- und Ausfahrten und Sichtfeldern sollte unter Berücksichtigung der Ziffer 3 der Begründung (Ausschluss negativer Auswirkungen auf den Verkehr, Einhaltung der RAST06) hinsichtlich der Einhaltung des § 74 LBO überprüft und ggf. geändert werden, da Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Örtlichen Bauvorschrift bestehen.</p> <p>Allgemeine Schlussbemerkungen:</p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung <u>vor</u> Beginn des Bekanntmachungsaktes, also <u>vor</u> der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. M. Ludwig</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Stattgegeben: Die Vorgaben zu den Mindestabständen der Werbeanlagen zur Einhaltung der RAST06 werden aus den örtl. Bauvorschriften herausgenommen und sowohl im Textteil als auch in der Begründung als Hinweis aufgeführt um die Rechtmäßigkeit der örtl. Bauvorschriften sicher zu stellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	05.08.2022	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	 <div style="text-align: right; border: 1px solid green; padding: 2px; display: inline-block;">17. Aug. 2022</div> <p>IHK Rhein-Neckar / Postfach 10 16 61 / 68016 Mannheim</p> <p>BIT Ingenieure AG Frau Marielle Mayer Altstadt 36 74613 Öhringen</p> <p>Bearbeitet von: André Trendl Haus der Wirtschaft Mannheim</p> <p>Telefon: 0621 1709-192 Fax: 0621 1709-5192</p> <p>E-Mail: andre.trendl@rhein-neckar.ihk24.de</p> <p>marielle.mayer@bit-ingenieure.de</p> <p style="text-align: right;">Mannheim, 05. August 2022</p> <p>1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar bewertet die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ kritisch.</p> <p><u>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar</u> Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar unter anderem folgende Grundsatzpositionen:</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> • setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. • setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. <p>Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.</p> <p>Die Innenstädte sind Ausdruck von Lebensqualität, Tradition und Wirtschaftskraft. Sie zu erhalten und im verschärften Standortwettbewerb zu stärken stellt Kommunen, Handelsbetriebe und Dienstleister vor neue Herausforderungen. Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Innenstadt im Gesamtgefüge einer Stadt muss es Ziel sein, diese als attraktives Zentrum und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und zu stärken. Dabei hat der Einzelhandel eine Leitfunktion, unterstützt von der Gastronomie und Kultur. Auch Dienstleistungen, Behörden und Wohnen müssen in den Innenstädten verbleiben oder (wieder) angesiedelt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 5	05.08.2022	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	<p>Durch den autoverkehrsgünstigen Standort in direkter Umgebung zweier Nahversorgungsmärkte könnte das Planvorhaben den schleichenden Verfall der Innenstadt als genanntes Zentrum der Stadt vorantreiben, da dort bereits ein solches Angebot, wie es in der Neckarsteinacher Straße 12 geplant ist, besteht. Insbesondere wenn am Planstandort bereits zentrenrelevante Sortimente in der Umgebung vorzufinden sind, sollten zusätzliche Ansiedlungen zukünftig vermieden werden, um die Innenstadt zu schützen.</p> <p>Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar lässt sich die Handelsentwicklung nur dann räumlich steuern, wenn Kommunen gemeinsam mit der Wirtschaft ein Handlungskonzept entwickeln und dazu integrierte Standorte festlegen. Darüber hinaus sollten sie sich mit den Nachbarkommunen auf ein regionales Einzelhandelskonzept verständigen. Dies ist im GVW Neckargemünd bereits erfolgt und wird seitens der IHK Rhein-Neckar begrüßt. Nun gilt es, diesem auch Verbindlichkeit geben. Die geplante Bebauungsplanänderung wird vom Einzelhandelskonzept jedoch nicht gedeckt. Der Nahversorgungsstandort an der Neckarsteinacher Straße ist lediglich für Marktformen mit besonderen Anforderungen -wie bspw. ein hoher Flächenbedarf- gedacht und die zentralörtliche Abgrenzung, wie dem Einheitlichen Regionalplan zu entnehmen, erstreckt sich nicht bis zum Plangebiet.</p> <p>Als Schwerpunkt und Entwicklungsstrategien der Stadt Neckargemünd werden in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption unter anderem der Wandel hin zu publikumsnahen Dienstleistungen, der Gastronomie und dem spezialisierten, kleinteiligen Facheinzelhandel festgelegt. Ein solcher spezialisierter, kleinteiliger Facheinzelhandel soll mit der vorliegenden Planung entgegen der Konzeption mit dem bereits vorhandenen Angebot in der Innenstadt konkurrieren.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar kann das Planvorhaben aus genannten Gründen nicht befürworten.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>André Trendl Handel, Steuern, Konjunktur, Stadtentwicklung</p>	<p>Nicht stattgegeben:</p> <p>Aus den genannten Gründen wurde das Sortiment des Einzelhandels im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 12“ bislang eingeschränkt.</p> <p>Die Stadt Neckargemünd möchte jedoch gerade im Plangebiet eine Beschränkung der Sortimente für den Einzelhandel gezielt aufheben.</p> <p>Die Risiken für die Innenstadt sind der Stadt Neckargemünd bekannt, dennoch wurde zugunsten eines zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet abgewogen, damit sich das Plangebiet in die Strukturen des Umfelds einfügen und diese ergänzen kann. Zudem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12" nicht möglich. Entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudekubaturen ist ebenso nicht von der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration auszugehen. Die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt werden daher als gering angesehen. Aus diesem Grund bleibt der Wegfall der Sortimentseinschränkung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	28.07.2022	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Berg- bau	<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br., 28.07.2022 Durchwahl (0761) 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Krso Aktenzeichen: 2511 // 22-02897</p> <p>BIT Ingenieure AG Altstadt 36 74613 Öhringen</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neckarsteinacher Straße 12", Entwurf vom 24.05.2022, Stadt Neckargemünd, Teilort Kleingemünd, Rhein-Neckar-Kreis (TK 25: 6518 Heidelberg-Nord, 6618 Heidelberg-Süd)</p> <p>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 23.06.2022 Anhörungsfrist 05.08.2022</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p> <p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 6	28.07.2022	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Berg- bau	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (älterer Auenlehm, holozäne Abschwemm-massen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Miltenberg-Formation (Unterer Buntsandstein) erwartet.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Von bodenkundlicher Seite werden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, da es sich lediglich um ein innerörtliches Planvorhaben handelt.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stattgegeben:</p> <p>Der Hinweis wird im Textteil ergänzt, da der bereits bestehende Hinweis bezüglich der Geologie im Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 12“ geringfügig abweicht.</p> <p>Die Änderungen im Hinweis selbst werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans farblich hervorgehoben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	T Ö B	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu 6	28.07.2022	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Berg- bau	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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>Mirsada Gehring-Krso</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

2. ÖFFENTLICHKEIT

Folgende Bürger hatten Bedenken und Anregungen:

	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BEDENKEN / ANREGUNGEN
1	Klimaschutzbeirat	X

Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	31.07.2022	Klimaschutzbeirat	<p>2022_07_31 Stellungnahme Klimaschutzbeirat zum Bebauungsplan „Neckarsteinacher Str 12“ 1.Änderung</p> <p>Stellungnahme des Klimaschutzbeirates zur 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ Neckarsteinacher Str.12“</p> <p>Die Stellungnahme des Klimaschutzbeirates betrifft den Punkt 3.1 „Werbeanlagen“.</p> <p>Die Werbeanlagen sind ausführlich beschrieben, allein es fehlt die Verpflichtung zur Beleuchtung der freistehenden Anlagen mittels regenerativer Energien.</p> <p>Der KSB schlägt vor, im letzten Absatz, als Satz 2, den nachfolgenden Passus einzufügen:</p> <p>„Künstliche Beleuchtung von freistehenden Werbeanlagen ist nur mittels Einsatz von regenerativen Energien erlaubt.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Teilweise stattgegeben: Der Betrieb von Werbeanlagen unter Einsatz erneuerbarer Energien wird nicht verpflichtend festgesetzt. Es wird jedoch ergänzt, dass der ausschließliche Einsatz von regenerativen Energien empfohlen und begrüßt wird.</p>