

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis • Postfach 1464 • 74819 Mosbach

Gemeinde Obrigheim  
Hauptstr. 7

74847 Obrigheim

09.12.2021

**Bebauungsplan „Münchberg“, Obrigheim  
21961042**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen



**Öffnungszeiten**

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr  
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09  
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach  
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07  
BIC GENODE61MOS

Fachdienst Baurecht

Bearbeitung:  
- ab Ziff. 4.:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Da er aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er nicht der Genehmigung, sondern ist uns lediglich nach dem Satzungsbeschluss nach § 4 GemO anzuzeigen.
2. Die in Ziff. 8.1 genannte DIN-Norm ist bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 S. 2 BauGB) bei der Gemeinde bereit zu halten (BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 -4 BN 24.16-. Hierauf wird richtigerweise bereits in den Hinweisen verwiesen.
3. Wir empfehlen, in der Begründung noch auf mögliche Auswirkungen des im Plangebiet vorhandenen Mobilfunkmastes einzugehen.

#### 4. *Umweltprüfung – Umweltbericht*

Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan (vgl. Nr. 2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dazu das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter Nr. 8.1 der Hinweis, dass ein Umweltbericht im Zuge des Verfahrens aufgestellt und der Begründung beigelegt wird.

Der Umweltbericht hat dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange im Zuge des Verfahrens erstellten Fachbeiträge (z.B. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung) und Gutachten (z.B. Schalltechnische Untersuchung) zu integrieren und entsprechend ihrer Relevanz einzuordnen und darzustellen. Hierzu gehört auch ein noch zu erstellender Fachbeitrag Artenschutz.

Der Untersuchungsraum sollte sich auf die Plangebietsfläche und die in relevanter Weise berührten Anwesen der umliegend vorhandenen Bebauung erstrecken.

Zu dem inhaltlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aufgrund der besonderen Insellage der geplanten Fläche und der dort dennoch anzutreffenden ökologischen Vielfalt teilweise besondere bzw. erhöhten Anforderungen zu stellen. Weitere Details zu verschiedenen Umweltbelangen können sich aus den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden ergeben.

#### 5. *Klimaschutz*

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

Im vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung ist bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB bereits ein eigener Abschnitt (Nr. 8.3) eingefügt, der entsprechend dem vorliegenden Sachverhalt einige Erläuterungen enthält, die insoweit von unserer Seite mitgetragen werden können.

Gerne dürfte auch das Verwenden von insektenschonenden Lampen zur Außenbeleuchtung erwähnt werden, soweit hierbei energieeffiziente Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik zum Einsatz kommen werden.

Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz sind entscheidende Faktoren, um Klimaschutzziele zu erreichen. Deshalb ist eine bestmögliche Senkung des Energieverbrauchs bereits durch planerische Vorgaben anzustreben.

Bei den Ausführungen zur Vermeidung von Hitzeinseln und der Verbesserung des lokalen Kleinklimas (durch Ausschluss von Schottergärten) wären noch Erläuterungen zu der Thematik der planerischen Überlegungen zu den Punkten Belüftung, Besonnung und Beschattung von Gebäuden auch im Hinblick auf mögliche Hitzeereignisse zu begrüßen.

Die mit dem Klimawandel ebenso in Verbindung stehende Starkregen-Thematik wird sowohl in Nr. 8.4 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung als auch im textlichen Teil unter Nr. 9 der Hinweise (Starkregenmanagement) angesprochen.

Die klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden zwar bereits erkennbar thematisiert. Zumal keine weiterreichenden Klimaschutzmaßnahmen (wie z.B. Nahwärmeversorgung) im Gebiet vorgesehen sind, sollten jedoch die oben angesprochenen Ergänzungen erfolgen, damit Klimaschutz und Klimaanpassung in den Planunterlagen insgesamt nachweislich ausreichend Beachtung finden.

Wir gehen zudem davon aus, dass der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung auch aus umweltschutzplanerischer Sicht noch kurz auf die Klimaschutzbelange eingehen wird.

## **Stellungnahme der Fachdienste als Träger öffentlicher Belange**

**Untere Naturschutzbehörde**

Bearbeitung:  
Telefon:



### **1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können***

Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der Abwägung der Gemeinde Obrigheim.

Nach geltender Rechtslage ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.

Den aktuellen Entwurfsunterlagen lag hierzu noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz bei. In Nr. 8.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung finden sich aber bereits Hinweise dazu.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ökologisch sehr hochwertigen Bereich, welcher vermutlich Rückzugsraum und essentielles Nahrungshabitat für viele Arten darstellt.

Das Gebiet ist von etlichen unterschiedlichen Biotoptypen und Strukturen geprägt. Streuobstwiesen und Brachen, Hecken und blütenreiche Wiesen stellen Nahrungsgrundlage für eine große Anzahl an Insekten, die wiederum Arten wie Vögeln und Fledermäusen eine gewichtige Nahrungsquelle liefern. Die Obstbäume im Gebiet sind teilweise abgestorben und weisen dabei etliche diverse Spalten, Risse und Höhlen auf, die Lebensstätte vieler Vogel-, Insekten-, Fledermaus- und anderer Säugetierarten darstellen, so dass den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Die untere Naturschutzbehörde kommt unter Einbeziehung der Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu dem Schluss, dass die nach § 33 a NatSchG geschützten Streuobstbestände am Standort eine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt und den Erhalt der Artenvielfalt aufweisen.

Auch der Gutachter selbst kommt zu dem Ergebnis: „die vielen älteren Obstbäume mit einigen Höhlen, Astlöchern und abgestorbenen Ästen stehen für ihre Bedeutung für Vögel, Fledermäuse und totholzbewohnender Arten. Auch die eher extensive Grünland-Unternutzung am Fuß der Bäume bietet für zahlreiche Arten einen Lebensraum.“

Die in den Unterlagen angeführte isolierte Lage der Streuobstbestände verstärkt aus unserer Sicht jedoch eher noch einmal deren wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt und den Erhalt der Artenvielfalt. Da gerade der Verlust der in diesem Raum noch zuletzt vorkommenden Streuobstbestände besonders negative Auswirkungen auf die dort lebenden Arten zur Folge hätte.

Wir raten daher dringend davon ab, die Streuobstwiesen, welche gleichzeitig FFH-LRT Magere Flachland-Mähwiesen sein können, in die Bebauung einzubeziehen. Auch diese Lebensraumtypen sind zur Vermeidung eines Umweltschadens im Sinne des Umweltschadensrechts zu erhalten und sollen entsprechend gepflegt werden.

Bei Einbezug solcher Flächen werden zum einen tiefgreifendere Untersuchungen von Nöten sein, die wir im Folgenden aufzählen werden. Zum anderen wird ein immenser Ausgleichsbedarf entstehen. Zudem wäre für die Umwandlung der Streuobstbestände eine vorherige förmliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde nach § 33a Abs. 2 NatSchG erforderlich, die wir zum derzeitigen Verfahrensstand an dieser Stelle nicht in Aussicht stellen können. Es ist momentan insoweit eine Planungssperre anzunehmen.

(Ein entsprechender Antrag der Gemeinde wegen der Streuobstthematik an die untere Naturschutzbehörde würde administrativ von unserer Verwaltungsfachkraft, [REDACTED] bearbeitet werden.)

Die in der städtebaulichen Begründung angeführte intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen fällt bei der Durchsicht der Unterlagen im Übrigen bislang nicht direkt ins Auge. Hier kann aus unserer Sicht durch das Belassen der Streuobst-Mähwiesen jedoch gut Abhilfe geschaffen werden.

Damit würde nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch dem Naturschutz Rechnung getragen werden und eine hohe Wohnqualität evtl. tatsächlich erreicht werden.

Zum naturschutzfachlich erforderlichen Untersuchungsumfang:

→ Für den Fachbeitrag Artenschutz sind folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Die Baumhöhlen und -spalten sind zu kartieren, artspezifisch zu kontrollieren und in einem Lageplan einzuzeichnen.
- Für die Erfassung der Vögel sind mindestens 6 Begehungen nach *Südbeck et al.* durchzuführen
- Für die Erfassung der Fledermäuse ist das Quartierpotenzial zu kartieren, darüber hinaus sind Netzfänge und parallel dazu Sicht- und Detektorbeobachtungen der Flugkorridore sowie die Kontrolle auf Hinweise einer Quartiernutzung und zwei Balzkontrollen durchzuführen
- Für die Erfassung der Reptilien sind mindestens 4 Begehungen nach *Lauffer et al.* durchzuführen
- Die Erfassung weiterer Arten wie Insekten und Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse) richtet sich nach dem Habitatpotential.

→ Zur Erfassung der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Grünlandes sind vegetationsökologische Bestandserhebungen durchzuführen.

Soweit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht in begründeter Weise ausgeschlossen werden kann, sind vordringlich entsprechend vorbeugende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie angemessene CEF-Maßnahmen zur Bewältigung der artspezifischen Beeinträchtigungen festzulegen.

Der Verlust von „Mageren Flachland-Mähwiesen“ ist durch Schaffung von Ersatzflächen des Lebensraumtyps zu kompensieren.

Inhaltliche Einzelheiten fachlicher Art können hierzu auch während der Prüfphase bei unserer Naturschutzfachkraft, [REDACTED] erfragt und mit ihr abgestimmt werden.

Weiterführende bzw. abschließende Aussagen zum Artenschutz können von unserer Seite erst nach Vorlage des betreffenden Fachbeitrags und der weiteren Ergänzung der Unterlagen erfolgen.

Am südwestlichen Gebietsrand befindet sich das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 1-6620-225-0211 „Hecken auf dem Münchberg bei Obrigheim“; es überlappt mit dem Plangebiet auch zu einem relativ kleinen Teil. Diese Situation könnte unter anderem durch Ausweisung eines erkennbaren Grünstreifens als Pufferfläche entschärft werden. Im Übrigen ist die eigens gekennzeichnete Darstellung im zeichnerischen Teil mit Hinweis auf den gesetzlichen Schutz beizubehalten.

Auf eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmen durch Festsetzungen (im Plangebiet) oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (außerhalb des Plangebiets) wäre dann im weiteren Verfahren zu achten.

Wir weisen darauf hin, dass die verschiedenen o. g. Belange vor dem etwaigen Satzungsbeschluss abzuklären und erforderliche Gestattungen vorab einzuholen sind sowie der Abschluss eines voraussichtlich erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrags rechtzeitig eingeleitet sein muss.

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

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ohne die unter Nr. 1 angesprochenen Ergänzungen und die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz noch keine abschließende Aussage über die Erforderlichkeit von Ausnahmen und Befreiungen möglich.

Allerdings ist bereits das Vorliegen einer naturschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 33a NatSchG zu den auch vom Fachgutachter ermittelten geschützten Streuobstbeständen grundsätzlich zu erwarten.

Bezüglich der Erforderlichkeit einer förmlichen Biotopausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG hinsichtlich der Überlappung des Plangebiets mit dem Biotop Nr. 1-6620-225-0211 „Hecken auf dem Münchberg bei Obrigheim“ wird dies wesentlich von der planungsrechtlichen Festsetzung (Kenntlichmachung) einer angemessenen Pufferfläche abhängen (eine Ausnahme wäre in dem Fall nicht erforderlich).

Gegebenenfalls sind die betreffenden Anträge zu den genannten Themen frühzeitig zu stellen, da die entsprechenden Bescheide des Landratsamtes bei der Gemeinde Obrigheim vor einem etwaigen Satzungsbeschluss vorliegen müssen.

## **3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

### **a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:**

Im bauleitplanerischen Regelverfahren ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1

Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, wurde mit den aktuellen Bebauungsplanunterlagen ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vorgelegt.

Einzelne der darin vorgestellten Überlegungen zur Grünordnung werden von uns vorbehaltlich entsprechender Änderungen aufgrund etwaiger Umplanungen im Grundsatz mitgetragen. Es besteht jedoch ein erheblicher Konkretisierungsbedarf hinsichtlich der noch offenen Ausgleichsmaßnahmen. Wir bitten daher, im Zuge des weiteren Verfahrens ein überarbeitetes und ergänztes Kompensationskonzept mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen vorzulegen.

Wie sich bereits zeigt, ist zudem ein erhebliches Kompensationsdefizit zu erwarten, das nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu bewältigen sein wird. Wir weisen dazu an dieser Stelle vorsorglich bereits auf die Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung und verbindlichen Zuordnung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und bitten, die nähere Abstimmung des Vertrags rechtzeitig über unsere Verwaltungsfachkraft, [REDACTED], einzuleiten.

*b) Landesweiter Biotopverbundplan § 21 Abs. 4 BNatSchG und § 22 Abs. 2 NatSchG (BW)*

Beinahe mittig des Plangebiets befinden sich Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Zwei Kernflächen (je eine östlich und eine westlich) sind durch Kernraum- sowie Suchraumflächen verbunden.

Der Entwurf zur städtebaulichen Begründung stellt die Situation unter Nr. 4.3 entsprechend dar, trifft dazu aber keine weitere Wertung.

Der Biotopverbundplan ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und wird nicht von der Regionalplanung aufgehoben. Hier wären die konkurrierenden Nutzungen im Rahmen der Abwägung zumindest in einen möglichst tragfähigen Einklang zu bringen.

Auch in dieser Hinsicht bitten wir die vorgelegte Planung nochmals zu überdenken und bitten zu prüfen, ob insbesondere im Bereich vorhandener Streuobstwiesen umfänglichere *Flächen zum Erhalt, aber auch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ..... (n. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) als zusätzliche „Grünflächen“ dargestellt oder auch Ausgrenzungen vorgenommen werden könnten.

Soweit die Biotopverbundfunktionen in der Planung durch ausreichend Biotopverbundelemente im Übrigen gestützt werden, könnten die Bedenken hierzu von unserer Seite in entsprechendem Maße zurückgestellt werden.

Um eine diesbezügliche Klärung/Ergänzung wird gebeten.

*c) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):*

Aufgrund der noch offenen Fragen zum Natur- und Artenschutz und der möglichen Beeinträchtigungen kann derzeit keine umfassendere Einschätzung zum weiteren Verfahren getroffen werden. Insbesondere erscheint wegen der vielschichtig betroffenen Naturschutzbelange eine konzeptionelle Überprüfung der Planung unter Beachtung der o. g. Ausführungen angezeigt.

Durch eine teilweise Reduzierung des Plangebiets (Ausgrenzen kritischer Flächen) könnte u. a. auch der Kompensationsbedarf deutlich abgesenkt und erhebliche Bedenken vermieden werden. (Ob unter Ausschöpfung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunut-

zungsverordnung von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> dann evtl. auch ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Frage kommen könnte, lässt sich von unserer Seite nicht ermitteln.)

**Technische Fachbehörde  
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine grundlegend gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken. Der Versiegelungsgrad ist möglichst zu reduzieren. Maßnahmen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung (z.B. Versickerungsmulden) sind vorzusehen und im Bebauungsplan vorzugeben.

Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Die Grundwasserfreilegung wird in Anlage 2b unter Punkt III.4 betrachtet.

Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

**Technische Fachbehörde  
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwasserneubildung sind die Folge.

Zu versiegelnde Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wasserge-

setz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Bebauungsplan ist das Konzept zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu erläutern und die Flächen, die der Versickerung, Sammlung und Ableitung von Fremd- bzw. Niederschlagswasser dienen, sind darzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass neben einer Ableitung auch eine Rückhaltung/Retention stattfindet. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes mit der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt-Technik und Naturschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird verbindlicher Teil des Bebauungsplanes.

Flächen für evtl. erforderliche Rückhalte- /Retentionsbecken oder Versickerungen sind rechtzeitig zu berücksichtigen.

Rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes ist entweder ein Kanalisationsentwurf für das Baugebiet mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen oder der überrechnete AKP sowie die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis der Niederschlagswassereinleitung und ein hydraulischer Nachweis der Heiligenbachverdolung bei der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt-Technik und Naturschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vorzulegen.

**Technische Fachbehörde  
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:  
Telefon:

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

**Technische Fachbehörde  
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**

Bearbeitung:  
Telefon:

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Planungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Aufgrund der neuen (seit 2021) geltenden länderspezifischen Vorgaben und Regelungen, welche sich insbesondere aus dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ergeben, sind die Ausführungen zum Thema Bodenschutz und Abfall in den Planunterlagen noch um folgende Punkte zu ergänzen bzw. neu mit aufzunehmen:

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben (> 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub) ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. vor Ort durchzuführen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung. Daher soll bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der Aushub z.B. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Auch durch Niveauehebung im Baugebiet können die Erdmassen im Baugebiet verbleiben. Die Frage des Erdmassenausgleiches ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen und im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (als Abfallverwertungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z.B. aus baubedingten Gründen nicht wiedereingebaut werden können).

Sofern die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG erfüllt sind und bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und häuslicherischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutzes bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen techn. Vorgaben -v.a. auf die DIN 19639- verwiesen.

Sofern die Voraussetzungen für die Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes bzw. Bodenschutzkonzeptes - gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorschriften - vorliegen und das Vorhaben einer entsprechenden behördlichen Zulassung bedarf, sind die jeweiligen Konzepte spätestens bei Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben, die auf eine Fläche von > 0,5 ha auf bislang unbeeinträchtigte Bodenbereiche einwirken, ist das Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG sechs Wochen vor dem Beginn der Maßnahmenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorzulegen.

**Forst**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Durch das Vorhaben sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG tangiert. Es bestehen von Seiten der unteren Forstbehörde keine Einwände.

**Gewerbeaufsicht**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Es bestehen von hier keine Bedenken.

**Kreisbrandmeister**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Folgendes ist einzuhalten:

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.

Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

**Gesundheitswesen**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Für die Trinkwasserversorgung besteht beim Wasserversorger Mühlbach Wasser ein Strukturgutachten für den Bereich Obrigheim. Es muss Kontakt aufgenommen werden, ob sich durch die Erschließung des neuen Baugebietes Änderungen ergeben könnten.

Für die Lärmbelastung muss ein Mittel der Absenkung gefunden werden, der den Lärm in einen Bereich der gesetzlichen Toleranz bringt.

Die Versorgungs- und Entsorgungssicherheit muss gewährleistet werden.

**Straßen**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

**ÖPNV**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Gegen die Änderung der Vorgaben des Bebauungsplanes bestehen seitens des Fachdienstes ÖPNV keine Bedenken.

Das Baugebiet kann durch die bereits bestehenden Haltestellen „Im Valtert“ und „Im Trieb“ der Linie 833 fußläufig erreicht werden.

**Flurneuordnung und Landentwicklung**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Der betroffene Bereich befindet sich im laufenden und fast abgeschlossenen Flurneuordnungsverfahren Obrigheim. Der neue Rechtszustand ist zum 01.03.2021 eingetreten. Die Katasterberichtigung ist bereits erfolgt, die Grundbuchberichtigung wird derzeit vom zuständigen Amtsgericht in Tauberbischofsheim durchgeführt.

Von Seiten des FD Flurneuordnung bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Landwirtschaft**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.

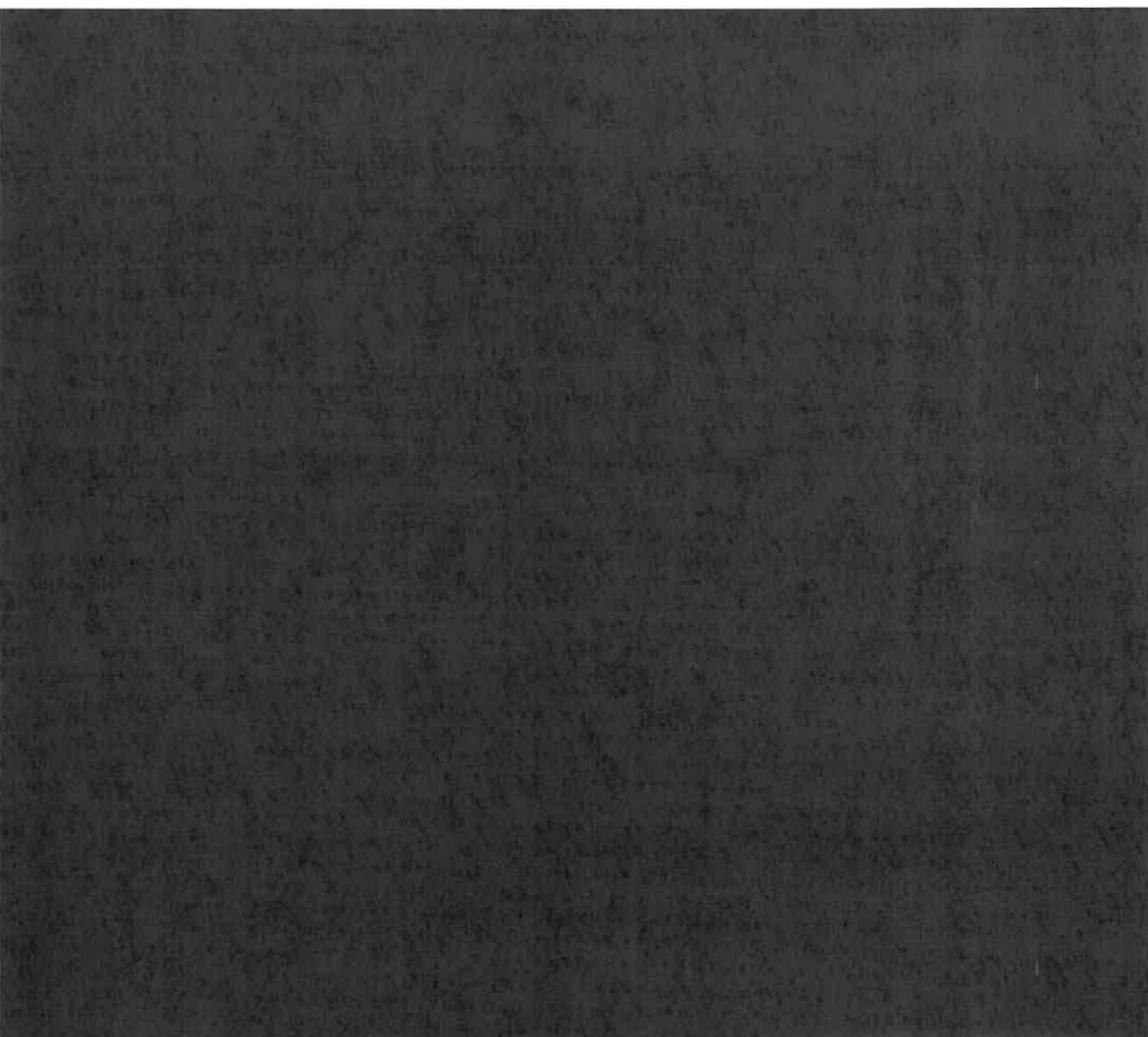
**Vermessung**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.



**Gesendet:** Donnerstag, 16. Dezember 2021 08:00

**Betreff:** AW: Bebauungsplanverfahren "Münchberg" in Obrigheim. Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-

Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

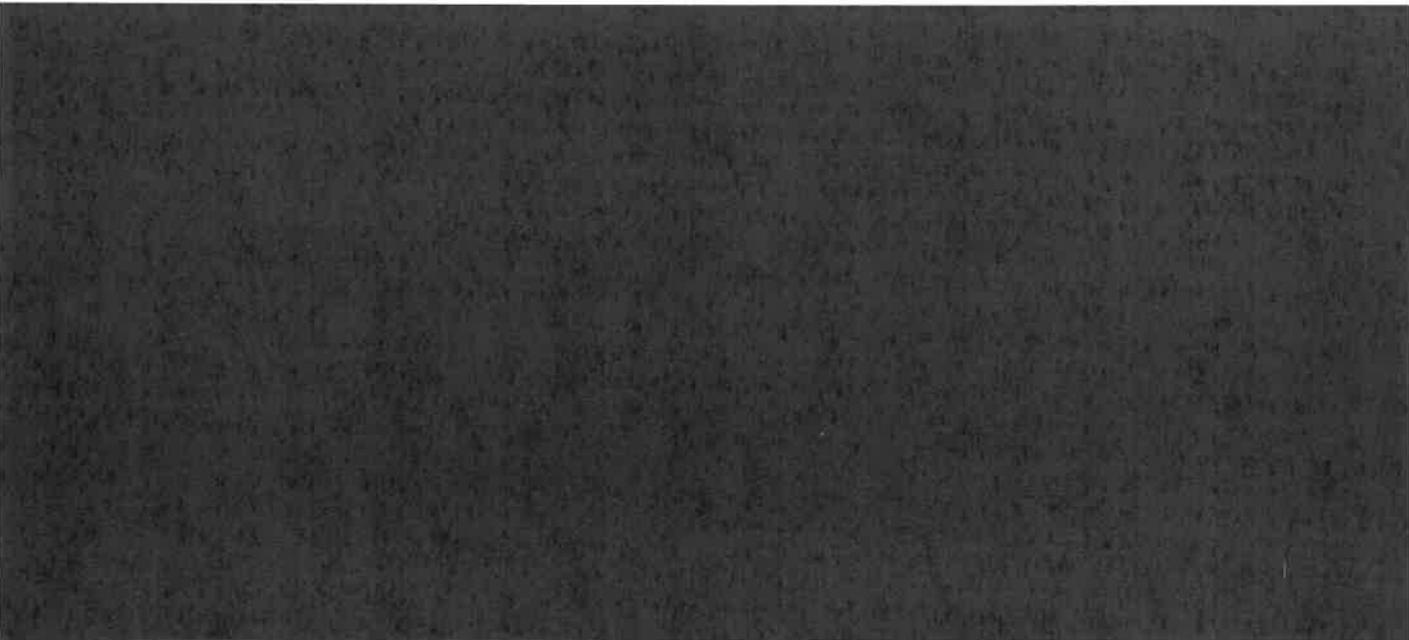


Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart



Kampfmittelbeseitigungsdienst Zentrale  
E-Mail: [kmbd@rps.bwl.de](mailto:kmbd@rps.bwl.de)

Auftragsformular und nähere Informationen zur Kampfmittelbeseitigung in Baden-Württemberg finden Sie unter:





# Baden-Württemberg

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

IFK Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft  
mbH  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Frau Christine Böhm  
Eisenbahnstr. 26  
74821 MosbachMosbach

Datum 25.11.2021

Name [REDACTED]

** Gemeinde Obrigheim, Gemarkung Obrigheim, Bebauungsplan „Münchberg“ -  
frühzeitige Beteiligung der Behörden; Ihr Schreiben vom 20.10.2021, Az. 60.1  
Ho**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen die  
geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in  
die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder  
Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-  
schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-  
zeuge, 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 Ahn-  
dung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung

und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:



Mit freundlichen Grüßen



Nachrichtlich: UDB im GVV Mosbach  
Bürgermeisteramt Obrigheim

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK - Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 17.11.21  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Münchberg", Gemeinde Obrigheim, Neckar-Odenwald-Kreis  
(TK 25: 6620 Mosbach)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben Az. 60.1 Ho vom 20.10.2010

Anhørungsfrist 30.11.2021

### **B Stellungnahme**

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.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Jena-Formation sowie der Freudenstadt-Formation (jeweils aus dem Unteren Muschelkalk). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Grundwasser**

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**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.



**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**

Gemeinde Obrigheim  
Mittwoch, 1. Dezember 2021 08:06  
WG: Flst.Nr. 6581 Münchberg

Bürgermeisteramt Obrigheim	
Amt	60 902
Eingang	30. Nov. 2021
z. K.	z. E. EV U SV ST
WV	

**Gesendet:** Dienstag, 30. November 2021 22:03  
**An:** Gemeinde Obrigheim <Info@obrigheim.de>  
**Betreff:** Flst.Nr. 6581 Münchberg

wie in der öffentlichen Vorstellung des Baugebiets Münchberg von den Planern in Aussicht gestellt, bitte ich Sie hiermit das Plangebiet neu zu begrenzen.  
Ich bitte Sie das Grundstück Flst.Nr. 6581 aus der Überplanung auszunehmen.  
Zur Begründung: Die Fläche des Grundstückes ist für eine Bebauung zu klein. Die Größe von 1,24 a ist jedoch für die derzeitige Nutzung ausreichend. Anhand der Planunterlagen für das Baugebiet dürfte der Wegfall dieses Grundstückes zu keinen größeren Einschränkungen führen. Nach meiner Information hat mein Nachbar Herr Erwin Brauss für seine angrenzenden Grundstücke das gleiche gefordert.

Mit freundlichen Grüßen



Gesendet: Dienstag, 30. November 2021 21:17



Bürgermeisteramt Obrigheim					
Amt	169	SGE			
Eingang	30. Nov. 2021				
z.K.	z.E.	EV	U	SV	ST
WV					
Er.T					

Obrigheim, 30.11.2021



hiermit möchte ich mich noch fristgerecht zum geplanten Neubaugebiet Münchberg äußern. Leider haben Sie die die Unterlagen auf Ihrer Webseite überpünktlich entfernt, noch ist der 30.11.2021 ( die Planunterlagen für Oberer Weg 2 von 2019 sind noch einsehbar!!) Dies gibt mir zu denken!

Wie in der öffentlichen Vorstellung des Wohngebietes von mehreren Anwohnern angesprochen, habe ich hier hauptsächlich Bedenken bezüglich des abfließenden Wassers bei Extrem Wetterlagen und bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf den von Ihnen vorgestellten Zu und Abfahrten zum geplanten Wohngebiet.

Die Zufahrt über Mühlgasse/ Pappelweg erscheint mir ebenso wie die Zufahrt über Pfaffenklinge /Finkenweg/ Winterrainweg für ungeeignet. Diese Zufahrten sind für das derzeitige Verkehrsaufkommen gerade noch ausreichend. Der Hauptanteil des Verkehrs wird vermutlich über den Bernhardsgrund/Winterrainweg in das neue Baugebiet fließen.

Dies wird für die dortigen Anwohner, wie jedoch auch für die Anwohner der anderen Zufahrten zu m.M. nach starken Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Ich frage mich, warum es zur Vorstellung und zum Termin der Bürgerbeteiligung das Verkehrstechnische Gutachten noch nicht gibt.

Wie kann das Hauptorgan der Gemeinde einem Bebauungsplan zustimmen, obwohl noch nicht alle Fakten auf dem Tisch liegen.

Für die Wohneinheiten wurden teilweise 2 Stellplätze /Wohneinheit festgelegt. Sollte jedes, der dann im Wohngebiet "vorausgeplanten"

Fahrzeuge ca. 3-5x/Tag an und abfahren und für ca. 200 Wohneinheiten die täglich zu erwartenden Liefdienste/ Besucher usw.

das Wohngebiet befahren, dann werden die geplanten Zufahrten nicht ausreichen. Vielleicht hat es ja einen Grund, warum bisher

kein Verkehrstechnisches Gutachten gibt. Übrigens konnte ich feststellen, dass es im vorher von mir zitierten Bebauungsplan Oberer WegII

ein solches schon ca. 1Jahr vor der öffentlichen Bekanntgabe des Änderungsplanes gab.

Des weiteren habe ich Bedenken, dass der Regenwasserabfluss entgegen der Darstellung beim öffentlichen Termin, nicht ausreichend

gegenüber Hochhäuserstraße/ Bachstraße bedacht wurde.

Ein weiterer Punkt, der mir zu lapidar abgehandelt wurde, war das Thema Ausgleich der verlorengehenden Wiesen, Strauch und Baumflächen für die Vögel und Insekten. Hier wurde erwähnt, dass man den Ausgleich auch mit der Bezahlung von Ausgleichspunkten schaffen kann. Diese Kosten werden dann den Anliegern auferlegt, der Natur auf dem Münchberg bringt dies leider nichts.

Dieses Baugebiet wurde (dies ist nicht nur mein Eindruck) vorab in geheimen Sitzungen geplant und "beschlossen".

Im Anschluss wird dem mündigen Bürger ein fertiges Papier zum Abnicken geboten. Einspruch unerwünscht.

Bürgerbeteiligung nach der fertigen Planung!! Zitat Webseite Obrigheim: "In der Gemeinde Obrigheim können Sie so einiges erleben"

Wie wahr!!

Ich bitte Sie hiermit, die weitere Vorantreibung des Baugebietes zu unterbrechen und die Bürgerbeteiligung nach Veröffentlichung der Verkehrsuntersuchung nochmals fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bürgermeisteramt Obrigheim							
Amt	60	SGE					
Eingang	30. Nov.						
z.K.	z.E.	R	EV	UV	ST	A	
WV						z.d.A.	
Erl. T.							

Obrigheim, den 29. 11. 2021

**Betr.: Widerspruch gegen Bebauungsplan Münchberg**

Hiermit lege ich als Bürger der Gemeinde Obrigheim im Rahmen der Bürgerbeteiligung Widerspruch gegen den Bebauungsplan Münchberg ein.

Begründungen:

- Der Münchberg wurde in früheren Jahren von der Gemeindeverwaltung als die **„grüne Lunge Obrigheims“** bezeichnet. In einer Stellungnahme zum seinerzeitigen Flächennutzungsplan hat die untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die Durchlüftung des alten Ortskerns durch eine Bebauung des Münchbergs beeinträchtigt werden könnte.
- Die Bebauung des Münchbergs **beeinträchtigt das Landschaftsbild**. Es wird **ökologisch wertvolles Gelände vernichtet**.
- Die **artenreiche Fauna am Münchberg** wird auf Jahrzehnte stark beeinträchtigt, wenn nicht gar vernichtet.

Der Münchberg weist u.a. ein umfangreiches Vorkommen von unter Naturschutz stehenden Maulwürfen auf. Die Störung, Vertreibung oder Tötung des **Maulwurfs** ist mit Bußgeldern bis zu 50.000 € bewehrt. Durch Bebauung des Münchbergs wird gegen das Naturschutzgesetz verstoßen.

Dasselbe gilt für die am Münchberg vorkommenden **Zauneidechsen**.

Am Münchberg laichen im Frühjahr in den Gartenteichen der Anwohner **viele Erdkröten und Teichfrösche**, aber auch **Gelbbauchunken, Teich- und Bergmolche**. Durch eine Bebauung würden die Wanderwege beeinträchtigt und das Rückzugsgebiet dieser Amphibien vernichtet.

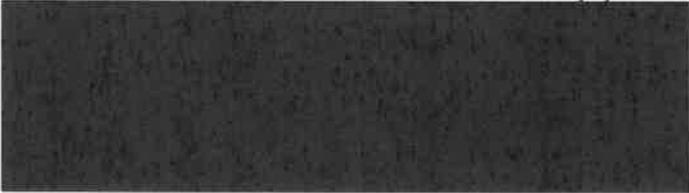
Das Fledermausvorkommen am Münchberg würde gestört. Die **Fledermäuse** verlören durch die Fällung der Bäume nicht nur die Orientierungspunkte, sondern ggf. auch die Übernachtungs- und Überwinterungsunterkünfte.

Ebenso verlören die am Münchberg lebenden **Bunt- und Grünspechte** Ihre Nistplätze in den alten Bäumen.

Die **Milane** verlören bei einer Bebauung des Münchbergs ihr Jagdrevier.

- Der in der Begründung zum Bebauungsplan Münchberg **aufgeführte Wohnflächenbedarf in den kommenden Jahren für Obrigheim muss ernsthaft bezweifelt werden**. In Obrigheim gibt es eine Vielzahl von derzeit nicht genutzten Einliegerwohnungen. Bei schwächer werdenden wirtschaftlichen Verhältnissen kämen diese wieder auf den Markt. Bei dem prognostizierten zusätzlichen Zubau sind weitere Leerstände zu befürchten.
- In der Begründung zum Bebauungsplan Münchberg wird angeführt, dass **bezahlbare Bauplätze** geschaffen werden sollen. Allein durch die exponierte Lage des Baugebietes und der ökologischen Relevanz ist dies **am Münchberg nicht möglich**. So müssen ca. 820.000 Ökopunkte geschaffen werden. In der Info-Versammlung am 26.10.2021 wurden die auf den Bauplatzpreis umzulegenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (lt. Auskunft für Öko-Punkte) mit 1,1 Mio. € beziffert. Dies entspricht einer Erhöhung des qm-Preises der Bauplätze von rd. 20 €.  
In Obrigheim gibt es deutlich einfacher und kostengünstiger, aber vielleicht nicht ganz so schnell zu erschließende Flächen für Baugebiete.
- Durch die Gemeinde wurde bisher noch **nicht offen gelegt welche Ausgleichsmaßnahmen** vorgesehen sind und welcher Aufwand hierfür erforderlich ist. Insofern ist die **Einbeziehung** von ca. 1,1 Mio € in die Berechnung der Bauplatzpreise bzw. der Erschließungskosten zu **hinterfragen**.
- Der Bau eines großen **Regenrückhaltebeckens** in eine Hanglage verschandelt das Orts- und Landschaftsbild. Er **verteuert den Bauplatzpreis überdurchschnittlich**. Er verursacht jährlich nennenswerten Pflegeaufwand, der von der Gemeinde, also von uns Bürgern zu tragen ist. Dies wäre bei einem Baugebiet in „ebener“ Lage nicht erforderlich.
- Die zusätzliche **Überflutungsfläche** vor dem Schützenhaus liegt **über einer ehemaligen Müllkippe** die verfüllt wurde. Der Gemeinde ist als Grundstückseigentümerin bekannt, dass am Luftgewehrschießstand bereits jetzt Senkungsschäden entstanden sind, die sich im Falle einer Überflutung weiter verstärken würden.
- In der Vergangenheit kam es **bei Starkregenereignissen in der Kirchgasse und der Hochhäuser Straße bereits zu Überflutungen** und herausgedrückten Schachtabdeckungen. Die Starkregenereignisse werden aufgrund des Klimawandels weiter zunehmen und sich auch verstärken. Es ist zu befürchten, dass sich trotz Regenrückhaltebecken und Überflutungsfläche, bei der Einleitung des Wassers in die Verdolung des Heiligenbaches in der Bachstraße, ein Rückstau bildet, der dann zu weiteren Überflutungen im Bereich Bachstraße und Heitersgasse führen wird.
- Entgegen der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan führt eine Bebauung des Münchbergs **nicht nur im Pappelweg und dem Winterrainweg** für die derzeitigen Anwohner zu **höherer Lärmbelastung durch den Verkehr**. Weiter betroffen sind auch die Anwohner der Mühlgasse, im Brühl, der Heitersgasse, des Münchbergweges und dem Bernhardsgrund. Ebenso betroffen sind die Anwohner der Kirstetterstraße, der Hochhäuserstraße und der Schlossstraße.
- Bereits jetzt gibt es morgens Probleme aus der Bachstraße, der Heitersgasse, der Kirchgasse und der Mühlgasse auf die Hauptstraße zu fahren. Bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in diesen Straßen würde dies zu **Verkehrsbehinderungen und zu zusätzlichen Lärmbelastungen der Anwohner im Einmündungsbereich der Straßen** führen.
- Der **Schallschutz durch „Riegelbebauung“** mit 3-stöckigen Mehrfamilienhäusern wird durch Schallreflektion zu höheren Lärmwerten auf der gegenüber liegenden Seite der B 292 führen.

- Die Bebauung des Münchbergs soll „verdichtet“ erfolgen. Dem läuft zuwider dass zwar für Einfamilienhäuser 2 Wohneinheiten zulässig sind, nicht jedoch für Doppelhaushälften. Da der Trend zwischenzeitlich durch Single- und 2-Personenhaushalte, aber auch durch die höheren Mietpreise zu kleineren Wohnungen geht, **müssten auch für Doppelhaushälften mindestens 2 Wohnungen zugelassen werden.**
- In diversen Nachbargemeinden sind derzeit Nahwärmekonzepte im bebauten Ortskern realisiert bzw. in Planung. Dass bei der Erschließung eines Neubaugebietes mit ca. 220 Wohneinheiten **kein Nahwärmekonzept** mit Anschlusszwang vorgesehen ist, ist aus ökologischen und Nachhaltigkeitsgründen inakzeptabel.
- Aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten müsste im Bebauungsplan die **Pflicht eine Solar- und Solarthermieanlage** zu installieren enthalten sein.
- Aus Nachhaltigkeitsgründen müsste im Bebauungsplan die **Pflicht zur Installation einer Zisterne** zur Regenwassernutzung als Brauchwasser und zur Bewässerung vorgeschrieben sein. Hierdurch könnte neben dem ökologischen Nutzen auch das Problem der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen entschärft werden.
- Im Bebauungsplan ist ein Bepflanzungsgebot mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dies müsste aus Gründen des Klimaschutzes und der Ökologie in eine **Bepflanzungspflicht** mit Obstbäumen, oder mit heimischen Gehölzen umgewandelt werden.
- Dass der Bebauungsplan ein Verbot von **Schottergärten** enthält ist löblich. Doch wenn die Kontrolle und Durchsetzung des Verbots genauso lasch wie bisher, bzw. überhaupt nicht erfolgt, kann dieser Punkt auch aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Dasselbe gilt für die Bepflanzung.



Gemeindeverwaltung Obrigheim

74847 Obrigheim

Bürgermeisteramt Obrigheim					
Am	60	SGE			
Eingang	22. Nov. 2021				
z.K.	z.E.	R	EV	U	SV ST A
WV	z.d.A.				
Erl. T.					

Obrigheim, den 20. Nov. 2021

**Betr.:** Bebauungsplan Münchberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind gemäß notariellem Übergabevertrag vom 20. 1. 2021 jeweils hälftige Miteigentümer der Flurstücke Nr.

- 5383 Bebautes Grundstück Am Geisrain 21
- 6580 Gartengrundstück direkt angrenzend an FlSt. Nr. 5383
- 6578 Ackerland.

Die Umschreibung des Eigentums auf uns ist im Grundbuch aufgrund des noch laufenden Flurbereinigungsverfahrens bei den Flurstücken 6578 und 6580 noch nicht erfolgt.

Hiermit erheben wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan Münchberg und die vorgesehene Baulandumlegung wegen der vielfältigen negativen Einflüsse auf Bewohner, Gemeinde und Umwelt:

- Der Münchberg wurde in den zurückliegenden Jahren immer als die „grüne Lunge Obrigheims“ bezeichnet. Er stellt ein ökologisch wertvolles Gebiet dar, das durch die geplante verdichtete Bebauung zerstört werden würde. Die Fauna im Gebiet Münchberg würde unwiederbringlichen Schaden nehmen. Das Fledermaus-vorkommen am Münchberg würde beeinträchtigt werden. Gefährdete Amphibien wie Erdkröten, Teichfrösche, Gelbbauchunken und Bergmolche verlören ihr Rückzugsgebiet und die Wanderwege zu den Teichen am Geisrain. Der Bestand an Bunt- und Grünspechten am Münchberg würde durch Wegfall der Nistmöglichkeiten in alten Bäumen geschädigt. Die relativ hohe Population an Maulwürfen in den Wiesen des Münchbergs würde vernichtet werden. Die vorgesehene Bebauung würde außerdem das Insektenvorkommen maßgeblich schädigen.
- Die geplanten baumaßlichen Eingriffe der Gemeinde Obrigheim in den Münchberg sind im Sinne der globalen Klima- und Nachhaltigkeitsziele, die zum Beispiel im Pariser Klimaschutzabkommen festgelegt sind, nicht hinzunehmen. Ein umweltfreundliches Nahwärmekonzept, wie es heutzutage bei Bebauungsmaßnahmen gängig ist, fehlt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan keine Regelungen zur Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik vor.
- Die vorgesehene 3-geschossige Bebauung entlang der B 292 als Lärmschutz für das übrige Baugebiet Münchberg wird zwar Schall schlucken, aber die Anwohner auf der gegenüber liegenden Seite der B 292 durch Schallreflektion zusätzlich belasten. Außerdem ist fraglich, ob dieses Konzept für die zukünftigen Bewohner zuträglich und nachhaltig akzeptabel ist.

- Die geplanten ca. 220 Wohneinheiten stellen für die Anwohner eine nicht hinnehmbare Lärmbelästigung durch zusätzlichen Verkehr dar. Die Anbindung des Baugebietes an die Verkehrswege führt teilweise über enge Straßen und Gassen, was zu weiteren Engpasssituationen und Lärmbelästigungen führt; z. B. Mühlgasse, Pappelweg, Münchbergweg, Kirchgasse, Heitersgasse, Winterrainweg. Darüber hinaus ist die Zufahrt zur Hauptstraße über Mühlgasse, Heitersgasse, Bachstraße in den Morgenstunden bereits jetzt überlastet. Weitere Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses werden an der Einmündung der Hochhäuserstraße und der Kirstätterstraße in die Hauptstraße auftreten. Die Zufahrt durch den Bernhardgrund führt auch durch ein Wohngebiet, das dadurch zusätzlich mit Verkehr und Lärm belastet wird.
- Öffentliche PKW-Stellplätze sind in den Planungen nur unzureichend ausgewiesen.
- Eine Bebauung des Münchbergs mit 2- und 3-Stöckigen Wohnhäusern mit jeweils ausbaufähigem Dachgeschoß stellt einen schwerwiegenden Eingriff in das Landschaftsbild dar. Gleiches gilt für den Bau eines Regenrückhaltebeckens in einen Hang.
- Die vorsorglich ausgewiesene weitere Überflutungsfläche vor dem Schützenhaus ist aus unserer Sicht nicht hierfür geeignet. Im Bereich des Parkplatzes in der ehemaligen Klinge wurde in früheren Jahren Müll abgelagert. Eine Verdichtung des Bodens ist nicht erfolgt, was auch die durch Senkungen verursachten Schäden am Schützenhaus beweisen. Bei einer eventuellen Überflutung dieser Fläche würde gegebenenfalls auch der Schützenverein geschädigt.
- Des Weiteren wird auch der Ortskern von der Bebauung des Münchbergs beeinflusst. In den vergangenen Jahren gab es bei Starkregenereignissen Überflutungen in der Kirchgasse und Rückstau im Bereich Hochhäuserstraße/Hauptstraße, da die Leitungsquerschnitte die Wassermassen nicht aufnehmen konnten. Dies wird durch eine weitere Bebauung noch verstärkt, bei gleichzeitig höherer Frequenz von Starkregenereignissen durch den Klimawandel.

Neben diesen Widerspruchsgründen für die Allgemeinheit, fügen wir noch folgende persönlichen Gründe an:

- Das FlSt. Nr. 6580 wird seit über 40 Jahren überwiegend als Garten genutzt und ist voll in die Gesamtkonzeption des Gartens integriert.
- Ein Teich in dem jährlich Erdkröten, Teichfrösche, Gelbbauchunken und Bergmolche laichen und diverse Libellenarten Ihre Eier ablegen, würde durch Einbeziehung dieses Grundstückes in die Bebauung zerstört und diesen Tieren die Lebensgrundlage bzw. die Fortpflanzungsmöglichkeit genommen werden.

Aus diesem Grund beantragen wir das Flurstück Nr. 6580 aus dem Bebauungsplangebiet heraus zu nehmen. Zumindest aber den Grundstücksanteil, der direkt an das FlSt. Nr. 5383 angrenzt.

Falls wir wegen der derzeit noch ausstehenden Eintragung als Eigentümer der FlSt. 6580 und 6578 im Grundbuch keinen Widerspruch einlegen können, erklären wir, dass wir diesen Widerspruch als Bevollmächtigte unserer Eltern Erwin Brauß und Bärbel Brauß (noch im Grundbuch eingetragenen Eigentümer) einlegen. Falls Sie eine entsprechende Bevollmächtigung benötigen, wollen Sie uns dies bitte mitteilen, woraufhin wir eine entsprechende Vollmacht vorlegen werden.

Hochachtungsvoll



steingang

Von:

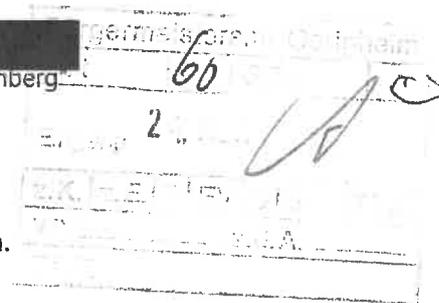
Gesendet:

An:

Betreff:

Montag, 22. November 2021 21:25

Widerspruch Bebauungsplan "Münchberg"



Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit möchte ich Widerspruch zum Bebauungsplan "Münchberg" einreichen.

Meine Beweggründe sind folgende:

- zu **hohe Erschließungskosten** durch Ökopunkte und Regenrückhaltebecken -> über 1/7 der Gesamtkosten
- **Der Abfluss der Verkehrs ist nicht gewährleistet:**  
Wie sollen 220 Haushalte mit über ca. 400 Autos pro Tag abgeleitet werden – mache fahre mehrfach ...  
Schon jetzt ist eine Ausfahrt zu Stoßzeiten auf die Hauptstraße nicht möglich!  
→ Die Straßen sind nur einspurig befahrbar: Heitersgasse, Kirchgasse, Pappelweg, Winterrainweg, Brühl  
→ Chaos ist vorprogrammiert!  
→ Ist die Brücke über die B292 für die Beanspruchung ausgelegt?
- **Zusätzlicher Lärmbelastung** aller „alten“ Anwohner, da der Verkehr durch existierende Wohngebiete geleitet wird (keine direkte Anbindung an eine Hauptstraße)
- **Sicherheit der Schulkinder:**  
Wie werden die Kinder auf dem Weg zur Schule besser geschützt? -> Schon jetzt ist hier kein Fußweg vorhanden (Heitersgasse, Kirchgasse)  
Alle fahren am Kindergarten vorbei?!?  
Sehr enge, einspurige Fahrbahnen. Raserei & Kurven schneiden ist hier jetzt schon ein Problem
- Im Baugebiet kann der **innere Ring blockiert** werden -> Feuerwehr / Krankenwagen ggf. Zufahrt nicht gewährleistet
- Es sind zu wenig öffentliche Parkplätze vorgesehen
- **Lärmschutz** des Baugebiets durch hohe Wohnblöcke ist m.E. nicht vertretbar.  
Wer möchte dort wohnen?!?

**Verdichtung des Bauraums durch mehr Wohnungen:**

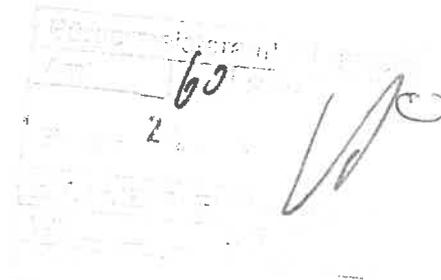
Ich beantrage weiterhin, dass in einer **Doppelhaushälfte** auch **2 Wohneinheiten** (Wohnung + Einliegerwohnung) vorgesehen werden können.

Im Zuge des knappen Wohnraums sollten hier auch 2 Einheiten/Wohnungen möglich sein (Mehrgenerationen Haushalt).

Beispiel: <https://www.fingerhaus.de/mehrfamilienhaus/lumis>

Bei Rückfragen stehe ich jeder Zeit zur Verfügung.

**Gemeinde Obrigheim**  
**-Bauamt-**  
**Hauptstraße 7**  
**74847 Obrigheim**



,den 23.Nov. 2021

**Betr.: Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2021 für Bebauungsplan „Münchberg“  
Einwand / Widerspruch/ Einspruch**

Sehr geehrte Damen u. Herren,

wir sind Anrainer „Am Geisrain“ auf der Westseite des geplanten Baugebietes.  
Unser Baugrundstück hat die Flst.-Nr. 5373.  
Wir hatten vor ca. 30 Jahren die Möglichkeit einen Teil eines Wiesengrundstücks von ca.  
400 ²m zuzukaufen. Dies hat die Flst.-Nr. 6560 und soll auch erhalten bleiben.

Damals war das gesamte Gebiet im Flächennutzungsplan als Grünfläche und  
Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Niemand hat geglaubt dass hier einmal Bauplätze entstehen sollten !

Doch bei Gemeinden als Hoheitsorgan ist alles möglich.  
Der Flächennutzungsplan wurde geändert !!

Wir haben den Zukauf in unser Baugrundstück integriert und als Garten mit einem Natur-  
Teich und einer Trockenmauer angelegt. ( ökologisch eine Bereicherung)

Wie in der Presse zu entnehmen war, soll das geplante Baugebiet die beste Möglichkeit sein.

Diese Auffassung teile ich nicht. Verschiedene Argumente sprechen dagegen.

**Es ist das Grösste und wird das Teuerste; allerdings in Teilen auch das Schönste.**

Wieder sollen unserer heimischen Landwirtschaft ca. 7 ha Nutzfläche weggenommen und Flächen versiegelt werden. Das bedeutet ein grosser Eingriff in die Ökologie.

Innerhalb von ca. 20 Jahren wurden doch mehrere Baugebiete, -im Rotletterle, Röte und Liebold-, erschlossen

Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden (Haßmersheim) noch günstig und deshalb war auch die Nachfrage groß. Das wird sich aber ändern und es werden wenig bezahlbare Wohnungen entstehen !

Vielleicht kann man seitens der Verwaltung zusammen mit dem Gemeinderat die Planung nochmals überdenken und eine Reduzierung von Bauplätzen möglich machen damit ein Teil „grüne Lunge“ erhalten bleiben kann !?

Dies würde auch das Verkehrsaufkommen in den Gebieten „Im Trieb“ und „Bernhardsgrund“ reduzieren,

Speziell im Bereich des „Funkturms“ sind in unmittelbarer Umgebung, eigentlich direkt unter dem Sendemast, Wohnhäuser geplant. Hier wäre noch zu informieren bzw. eine konkrete Antwort fällig, ob der Turm bestehen bleibt. Gibt es hierzu auch Pläne und ein Strahlungs-Gutachten ?

Im Bereich der Anrainer „Am Geisrain“ bis Hausnummer 9 wäre auch ein Änderung sinnvoll, da in diesem Bereich die größten Bauplätze geplant sind. Vielleicht sollte man als bürgernahe Verwaltung das Gespräch suchen und eine Lösung finden ?

Ab Hausnummer 11 u. folgende hatten die Anrainer damals schon die Möglichkeit Gelände zu erwerben und mit ihrem Bauplatz zu verschmelzen.

Auf Grund der topographischen Lage und der vorgegeben Baugrenzen (das ist ja auch in den Plänen ersichtlich) blieb wenig Fläche vom Bauplatz Richtung Münchberg übrig.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der B292 sehe ich trotz der schalltechnischen Untersuchung (Schallschutzgutachten) für die zukünftigen Bewohner grössere Einschränkungen und eine Minderung der Wohnqualität.

Wenn auch die Grenzwerte eingehalten werden, ist ein hoher Lärmpegel vorhanden (55-60 dB) und die Bewohner haben fast keine Möglichkeit sich auf der Terrasse oder auf ihrem Balkon aufzuhalten, bzw. bei geöffneten Fenstern zur Ruhe zu kommen. Wenn dann noch eine „Horde“ mit Motorrädern durchrauscht schnellen die dB's in die Höhe.

**Wer möchte da wohnen .....?**

Als privater Investor würde ich einen solchen Bauplatz nicht kaufen, da wir an unserem Grundstück mit größerem Abstand noch genug Lärm abkriegen !

Passive Schallschutzmaßnahmen sind durch Lärmschutzfenster **(die müssen aber geschlossen bleiben)** oder Dämmplatten an Fassaden etc. möglich, aber dann braucht man auf jeden Fall Lüftungs- u. oder Klimaanlage die nicht gerade klimafreundlich sind !

Berechenbar und planbar ist alles. Theorie und Praxis sehen oft anders aus !

Wenn die Maßnahmen umgesetzt sind hört man immer wieder: „ das habe ich nicht erwartet“ oder „hätte ich nicht gedacht“

Vielleicht sind das ein paar Punkte die zum Nachdenken anregen.

Bevor weitere Schritte unternommen werden, sollten auf jeden Fall alle Gutachten und Prüfungen vorliegen und nicht wie in den Obrigheimer Nachrichten v. 11.11.2021 bekannt gegeben, dass z.Bsp. die Umweltprüfung zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden soll.

In diesem Zusammenhang interessieren mich auch, wie die „Ökopunkte“ -für dieses Plangebiet immerhin ein Wert von 1,1 Mio.- als konkrete Maßnahmen umgesetzt und realisiert werden und wie dies der Öffentlichkeit mitgeteilt wird.

Ausgleichs- oder Ersatzflächen sind m.E. sowieso Augenschwermerei. Man kann ein Stück Land nur einmal nutzen und das sollte man sich augenblicklich sehr gut überlegen **WIE !!!**

Hier muss auch bei Kommunen ein Umdenken stattfinden !

Mit freundlichen Grüßen



Von:  
Gesendet:  
An:  
Betreff:

Dienstag, 30. November 2021 15:34

Stellungnahme geplantes Baugebiet "Münchberg"

Sehr geehrter Herr Horn,

anbei meine Stellungnahme zu dem o.g. geplanten Baugebiet.

### **Funkmast innerhalb des Baugebietes**

Da der Standort beibehalten bleiben soll, sehe ich hier massive Probleme bzgl. der Strahlung, der Lärmbelästigung (permanenter Pfeifton) und des Verkaufs der umliegenden Grundstücke.

### **Der Funkmast wird daher weichen müssen.**

Die zukünftige Versorgung der Bevölkerung muss trotzdem sichergestellt sein.  
**Eine Lösung muss im Rahmen der jetzigen Planung schon jetzt mit berücksichtigt werden.**

### **Verkehrssituation**

Lt. Herrn Martin werden bei 250 WE ca. 625 Anwohner angesiedelt.

Jeder dieser Anwohner muß, bei der Lage des Wohngebietes, mehrmals täglich ein Fahrzeug nutzen. Bei den beiden Zufahrten (Pappelweg und Winterrainweg) heißt das täglich ein **zusätzliches Verkehrsaufkommen von mindestens 2000 Fahrzeugen.**

Morgens und abends werden diese Straßen und die anschließenden Kreuzungen etc. weit überlastet sein. Diese werden dann leider auch Unfallschwerpunkte bilden.  
Von den Beschwerden der Anwohner ganz abgesehen.

**Die Lösung muß eine Zu- und Abfahrt zur B 292 auf Höhe der Tennisplätze sein.**

In diesem Monat hat sich die Gemeinde Fahrenbach, für das dort geplante Neubaugebiet, für einen Anschluß an die Kreisstraße zur Entlastung des Ortskerns entschieden. Das war eine sinnvoll Entscheidung und ist von den Bürgern mitgetragen.

### **Regen / Starkregen**

Ich habe über Herrn Martin diverse Berechnungen erhalten.  
Die von mir angefragten Berechnungen zu der Auslastung der gesamten Wasserabflüsse bei Starkregen habe ich nicht erhalten.

Für eine neu versiegelte Fläche von 30.000 Quadratmeter reicht das Rückhaltebecken mit 1.750 Kubikmeter nicht aus.  
**Bei 100 Liter Regen auf den qm werden mindesten 3.000 Kubikmeter Rückhaltebecken benötigt.**

Die getrennte Ableitung über den Heiligenbachkanal und den Mischwasserkanal in der Bach- und Hauptstraße sind sicher sinnvoll.

Leider ist schon heute eine Rückstau über den Mischwasserkanal Realität. Und das bei kurzzeitigem Regen bzw. Starkregen.

**Es stellt sich die Frage: Wie werden diese Kanäle bei Starkregen heute und insbesondere in der Zukunft belastet ?**

Die Gemeinde Trienz hat gerade das dort geplante Neubaugebiet stark verkleinert, da die Abwasserkanalisation nicht ausreicht.

Mit freundlichen Grüßen