

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

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

Zweckverband GENO  
Gemeinde Obrigheim  
Hauptstraße 7  
74847 Obrigheim

15.02.2024

**Bebauungsplanänderung Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim  
"GENO - 2. Änderung"  
BF-2023-131**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan. Die Stellungnahme des Kreisbrandmeisters steht noch aus und wird schnellstmöglich nachgereicht.

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

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

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

## Fachdienst Baurecht



1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert. Die Ausführungen zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes aus Ziff. 4.2 der Begründung hinsichtlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche werden mitgetragen. Wir bitten zu der Fläche, die aus dem Bebauungsplan entlassen wird, noch Aussagen zur geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan zu ergänzen (Herausnahme der gewerblichen Baufläche?).
2. Laut Begründung Ziff. 5.1 werden die Festsetzungen entsprechend der bereits genehmigten Gebäude „angepasst“. Es bleibt jedoch offen, welche Anpassungen das im Detail sind. So gibt es beispielsweise im geänderten Bebauungsplan nur noch die Festsetzung „GI“ und keine Differenzierung nach einzelnen Abschnitten des Industriegebiets mehr (vorher GI<sub>1</sub> bis GI<sub>3</sub>). Wir empfehlen dies im weiteren Verfahren noch näher auszuführen.
3. Bei der Festsetzung zur Art der Nutzung werden bestimmte Betriebstypen ausnahmsweise zulässig erklärt bzw. ausgeschlossen (z. B. Betriebe der Abstandsklassen I und II im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen). Diese Nutzungen entsprechen jedoch nicht der Aufzählung aus § 9 BauNVO über zu regelnde Nutzungsarten. Wir bitten diese Festsetzung deshalb nochmals kritisch zu hinterfragen.

#### 4. *Umweltprüfung – Umweltbericht*

Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Änderungsbebauungsplan ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter der Nr. 8.1 der Hinweis, dass zum weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wurde und ein Umweltbericht zur Offenlage der Planunterlagen erstellt wird.

Der Umweltbericht hat sich an der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB auszurichten und dabei die Auswirkungen und flächigen Veränderung durch die Bebauungsplanänderung in den Blick zu nehmen.

Bei den Untersuchungen zur Umweltprüfung gehen wir davon aus, dass die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange noch zu erstellenden Fachbeiträge und Gutachten soweit integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt und lösungsorientiert behandelt werden (vgl. Erläuterungen in Nr. 8.1 und 8.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung).

Im Übrigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.

Nähere inhaltliche Details zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich jedoch noch aus den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden ergeben.

Wir gehen davon aus, dass sich bei einem im Laufe des Verfahrens zeigenden Ergänzungs- oder Änderungsbedarf jeweils entsprechende Nachträge im Umweltbericht vorgenommen werden.

## 5. Klimaschutz

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

In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird bereits in Nr. 8.3 auf die Klimaschutzbelange eingegangen. Dabei werden entsprechende Punkte benannt, die in Anbetracht der Situation einer Bebauungsplanänderung hinreichend erscheinen.

Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch zu erstellenden Umweltbericht auch aus umweltplanerischer Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen wird.

Weitergehenden Forderungen werden im Augenblick daher hierzu nicht erhoben.

### Untere Naturschutzbehörde



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

##### *a) Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

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 planerischen Abwägung der Gemeinde Obrigkeit.

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. Dieser soll laut Nr. 8.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung im Laufe des Verfahrens ergänzt werden.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote stimmen wir dem erwarteten Artenspektrum potentiell betroffener Arten zu. Der im Begründungsentwurf erwähnte Rückgriff auf frühere Untersuchungen bzw. Kartierungen zur Feldlerchen-Population aus den Jahren 2020 und 2023 wird mitgetragen.

Näheres ist erst nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrages im weiteren Verfahren auszumachen.

In Abhängigkeit der endgültigen detaillierten Ergebnisse kann sich die Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind gutachterlicherseits zu konkretisieren und im Fachbeitrag Artenschutz entsprechend darzulegen. Gegebenenfalls werden geeignete planungsrechtliche Festsetzungen oder rechtzeitige vertragliche Festlegungen (öffentlich-rechtlicher Vertrag) erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bis zum Satzungsbeschluss insoweit grundsätzlich zu klären.

*b) Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG*

Das gesetzlich geschützte Biotop "Feldhecken südöstlich Asbach" (Biotop-Nr. 1-6620-225-0206) wird durch die Planung randlich tangiert und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Der Überlappungsbereich fällt in einen als Grünfläche festgesetzten Bereich für Ausgleichsmaßnahmen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Uns unserer Sicht bleibt damit sowohl die Substanz des Biotops, als auch dessen Funktion sowie die grundsätzliche Zuordnung zur freien Landschaft erhalten.

Wir bitten, die nachrichtliche Darstellung mit Planzeichen (Nr. 8.1 in der Zeichenerklärung des zeichnerischen Teils) beizubehalten.

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

Ohne den Fachbeitrag Artenschutz ist derzeit zwar noch keine abschließende Aussage über die Erforderlichkeit von artenschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen möglich.

Nach den bisher ersichtlichen Festlegungen und Darstellungen der Bebauungsplanänderung kann zum Biotopschutz (vgl. obige Nr. 2. b) festgestellt werden, dass keine naturschutzrechtliche Ausnahme erforderlich wird.

**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 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch bei Änderungsverfahren die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG 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 dabei in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. dazu auch § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Bei einem Änderungsverfahren beschränkt sich die Eingriffsermittlung auf neu bzw. zusätzlich zulässig werdende Eingriffe, die über das bisher zulässige Eingriffsmaß hinausgehen.

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind in erster Linie die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans heranzuziehen.

Hinsichtlich der gemäß des Begründungsentwurfs erwartbaren Eingriffe in Natur und Landschaft teilen wir grundsätzlich die dargestellte Sichtweise.

Ein entsprechender Grünordnerischer Beitrag (GOB) mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung lag den Verfahrensunterlagen noch nicht bei; wir gehen entsprechend Nr. 8.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung davon aus, dass dieser im Zuge des weiteren Verfahrens noch ergänzt wird.

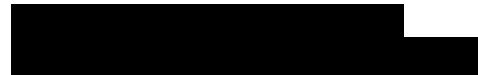
Auch wenn im vorliegenden Änderungsverfahren von einem vergleichsweise überschaubaren Ausgleichsbedarf auszugehen sein wird, kann möglicherweise ein Kompensationsdefizit entstehen, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu bewältigen wäre. Vorsorglich weisen wir daher an dieser Stelle auf die eventuelle Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung und ge-

benenfalls verbindlichen Zuordnung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

*b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):*

Bei dieser Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann aufgrund der noch offenen Punkte zum Artenschutz sowie zur Eingriffsregelung ohne die betreffenden fachlichen Ergänzungen zwar noch keine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Wir rechnen nach erster überschlägiger Einschätzung für das weitere Verfahren von naturschutzrechtlicher Seite jedoch nicht mit dem Verbleib unüberwindbarer Planungshindernisse.

**Technische Fachbehörde  
Grundwasserschutz**



Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.

Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten, wie bereits teilweise in Anlage 2b unter I. 5.6. beschrieben, mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit einer breitflächigen Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann ebenfalls breitflächig versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das aufgrund betriebs- oder verkehrsbedingter Abläufe eine schädliche Belastung aufweist, ist nicht gestattet. Die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers ist gemäß Merkblatt DWA-M153 durchzuführen. Wir empfehlen, dies in Anlage 1a unter 5.2 Ver- und Entsorgung zu ergänzen.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i. V. m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Neben den allgemeinen Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise, welche teilweise in Anlage 2b enthalten sind, 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**



Das geplante Gewerbegebiet ist ordnungsgemäß zu entwässern.

Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Mischwasserkanalisation vorab zu überprüfen.

Ferner empfehlen wir die geplante Entwässerung frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen und insbesondere die stoffliche Bewertung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers (DWA-M 153, DWA-A 102-2) mit dem Landratsamt abzustimmen.

Die Verschmutzung des Niederschlagswassers ist vor allem von der Nutzung der angeschlossenen Flächen abhängig. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist Nutzung der Flächen nur eingeschränkt möglich, soweit der Verschmutzungsgrad mit dem Schutzbedürfnis der Gewässer und der gewählten Vorbehandlung vereinbar ist. Es ist u. E. mit einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu rechnen.

Wir verweisen auf die Bestimmungen der AwSV (z. B. § 19) und bitten um Beachtung.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Technische Fachbehörde  
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**



Altlasten

Gemäß den derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Planungs- und Einwirkungsreich der Änderung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Oberrhein – GENO“ keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und/oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Aufgrund der Flächengröße von mehr als 0,5 Hektar ist für das Vorhaben die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) sowie grundsätzlich auch die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) erforderlich. Auf § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wie auch auf die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 4 Abs. 5 Satz 1 wird verwiesen.

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

Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 6 Wochen) vor Maßnahmenbeginn der zuständigen technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Maßnahmenbeginn ist 2 Wochen vor Beginn bei der Fachbehörde anzuzeigen.

Die Dokumentation zur BBB ist der technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zeitnah, spätestens jedoch 2 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.

Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.

## **Landwirtschaft**



Der Fachdienst Landwirtschaft hat zum Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Notwendige Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe dürfen nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Es dürfen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplans für Ausgleichmaßnahmen verwendet werden.



**Kreisbrandmeister**

Bearbeitung:  
Telefon:



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 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.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.

Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.

Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Größe von mind. 192 m<sup>3</sup> pro Stunde erforderlich.




**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Datum 09.01.2024

IFK Ingenieure  
Eisenbahnstr. 26  
74821 Mosbach



 Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim, Neckar-Odenwald-Kreis, BPL 2. Änderung "GENO"

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 Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung

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

Seitens der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.

Bei Rückfragen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach Archäologie Karlsruhe  
[ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de](mailto:ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de)

Mit freundlichen Grüßen



Nachrichtlich: UDB in der Stadtverwaltung Mosbach

*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](mailto:TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de) zu richten.*

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 4. Januar 2024 14:11  
An: [REDACTED]  
Betreff: AW: Bebauungsplanänderung Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO - 2. Änderung“ - Frühzeitige Beteiligung  
Anlagen: Broschuere\_Kampfmittelfrei\_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu KMBD ab 01.07.2020.pdf; 16\_kmbd\_antr\_ueberpr\_grundst\_2023\_NEU.pdf

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. **55** 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 (GABI. 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 den besten Grüßen

[REDACTED]

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

**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

IFK-Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 24.01.2024



## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplanänderung Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim "GENO - 2. Änderung"; Gemeinde Obrigheim, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6620 Mosbach)**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 14.12.2023

Anhörungsfrist 09.02.2024

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Nach Auswertung der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK50) befindet sich die nächstgelegene Verkarstungsstruktur unmittelbar westlich des Plangebiets. Die genaue Lage der Verkarstungsstruktur kann in der IGHK50 unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

## **Boden**

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50.000 (BK50) abgerufen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter als die Daten aus der BK50 sind. In Waldgebieten liegen die Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis nicht vor, daher empfehlen wir, die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage von Bodendaten einer ausreichend hochauflösenden Bodenkartierung, die dem Planungsmaßstab gerecht wird, zu berechnen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v. a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG, LKreiWiG und die gesetzlich verankerten DINs 18915, 19639 und 19731.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

### **Mineralische Rohstoffe**

Der Südosten des Plangebiets liegt am Rande eines vom LGRB prognostizierten Rohstoffvorkommen von Kalksteinen des Oberen Muschelkalks. Es wurde im Rahmen der Erstellung der Prognostischen Rohstoffkarte (PRK) für die Metropolregion Rhein-Neckar, Anteil Baden-Württemberg, abgegrenzt. Eine Bearbeitung dieses Rohstoffvorkommens nach den Kriterien der landesweit vom LGRB erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) steht noch aus.

Das Rohstoffvorkommen und kurze tabellarische Hinweise können über den LGRB-Geodatendienst ([LGRB-Kartenviewer](#)) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen, vorläufig (außerhalb bearbeitetem Gebiet)“; Visualisierung der tabellarischen Hinweise durch Nutzung des Info-Buttons].

Die [Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie](#) können als [WMS-Dienst](#) registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird [auf Ausführungen](#) und die Hinweise in den [LGRB-Nachrichten 07/2016](#) und [04/2018](#) verwiesen.

Mit Hinweis auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden ([„Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“](#)).

Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen.

### **Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

## **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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## **Geotopschutz**

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

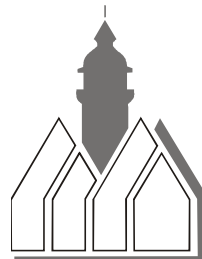
## **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.







**MOSBACH**

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Hochschulstadt

Stadtverwaltung, Postfach 11 62, 74819 Mosbach

Gemeinde Obrigheim  
Bauamt  
Hauptstraße 7  
74847 Obrigheim

## Baurecht und Denkmalschutz

Datum: 17.01.2024



### Anschrift

Technisches Rathaus  
Unterm Haubenstein 2  
74821 Mosbach

### Öffnungs-/Sprechzeiten nur nach Terminvereinbarung

Mo-Fr	08:30 - 12:30 Uhr
Mo	14:00 - 16:00 Uhr
Mi	12:30 - 14:00 Uhr
Do	14:00 - 17:30 Uhr

## Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung „GENO – 2. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum obengenannten Bebauungsplanentwurf nehmen wir als Baurechtsbehörde wie folgt Stellung:

1. Entsprechend Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen ist der höchste Punkt des Gebäudes für die Beurteilung der Gebäudehöhe maßgeblich. Exemplarisch sind technische Aufbauten angegeben, die hiervon um bis zu 1,5 m abweichen können. In der konkreten Prüfung eines Bauvorhabens kann die Unterscheidung zwischen technischem Aufbau oder Gebäudeteil schwierig werden, weshalb aus Sicht der Baurechtsbehörde eine konkrete Benennung des ausschlaggebenden Bauteils (Attika, Dachhaut bei Flachdächern) zu bevorzugen ist.
2. Die Gemeinde könnte zur Erhaltung des Landschaftsbildes sowie die Steuerung der Wahrnehmung der Anlage von Asbach aus Vorschriften zu Werbeanlagen treffen, beispielsweise durch angemessene Größenbeschränkungen. Die Sichtbarkeit des Unternehmens von der Einfahrt im Bereich des GENO ist durch die dort aufgestellten Werbeanlagen gesichert, sodass unserer Meinung nach ohne Nachteile für das Unternehmen Beschränkungen getroffen werden können.
3. Unter Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften ist eine Ausnahme vorgesehen, dass PV und Solarthermieanlagen auch aus reflektierenden Materialien bestehen können. Wir halten diese Ausnahme zur Vermeidung von Blendwirkungen und Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild weiterhin nicht für erforderlich. Es ist zwischenzeitlich ohne Weiteres möglich und Standard, dass solche Anlagen nicht reflektierend ausgeführt werden.
4. Unter Ziffer 4. Der örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen unzulässig sind. Aus Sicht der Baurechtsbehörde ist diese Regelung obsolet.

### Stadtverwaltung Mosbach

#### Telefon/Fax

Telefon 06261 82-0  
Telefax 06261 82-249

#### Internet

[www.mosbach.de](http://www.mosbach.de)  
[info@mosbach.de](mailto:info@mosbach.de)

#### Bankverbindungen

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
IBAN: DE69 6745 0048 0003 0011 04  
BIC: SOLADES1MOS

Volksbank eG Mosbach  
IBAN: DE02 6746 0041 0000 3511 05  
BIC: GENODE61MOS

#### Steuerdaten

Steuernummer: 40001/01427  
USt-IdNr: DE 144026432



**Metropolregion  
Rhein-Neckar**

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

