



## Gemeinde Oedheim

Bebauungsplan  
und Satzung für örtliche Bauvorschriften  
Baugebiet „Linkenbrunnen III“  
mit Teiländerung Bebauungsplan „Linkenbrunnen II“

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

## ABWÄGUNGSTABELLEN

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt: Adelsheim,  
17.02.2020/20.09.2021/20.12.2021/  
11.07.2022/26.09.2022

Sans

Für den Vorhabensträger:  
Gemeinde Oedheim,

Schmitt, Bürgermeister

## Abwägung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
1	Landratsamt Heilbronn Bauplanungsrecht	03.11.2021	<p>- Voraussetzungen einer Planaufstellung nach § 8 IV BauGB werden nicht gesehen und können nicht in der Begründung aufgeführt werden. Zur Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen bedarf es immer des Vorliegens dringender Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von erheblichen Nachteilen im Hinblick auf die gemeindliche Entwicklung.</li> <li>• Verwirklichung eines Vorhabens, welches wiederum im dringenden öffentlichen Interesse liegt.</li> </ul> <p>Da die vorliegende Planung Wohnflächen ausweist, sind hier beide Punkte nicht erfüllt. Es wird angeregt, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dringend anzugehen, um in das erforderliche Parallelverfahren einzusteigen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 III BauGB das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht ausreichend.</p>	<p>- Planaufstellung erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die dazu notwendige gleichzeitige Flächennutzungsplan-Ergänzung erfolgt im Parallelverfahren. Dieses Parallelverfahren erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung im Jahr 2022, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Natur- und Artenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbericht, Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Fachbeitrag zum Artenschutz sind den Unterlagen noch nicht beigefügt. Eine frühzeitige Abstimmung der Dokumente mit der unteren Naturschutzbehörde, um zeitliche Verzögerungen im weiteren Verfahrensablauf zu vermeiden, falls Nachkartierungen oder Maßnahmenanpassungen notwendig werden, wird empfohlen. Eine Stellungnahme zu den naturschutzfachlichen Belangen kann erst nach Vorlage der Dokumente abgegeben werden.</li> <li>- Der massive Flächenverbrauch durch die vorgesehene Bebauung wird aus Sicht des Naturschutzes kritisch gesehen. Es gilt der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Flächen. Eine Planung mit geringerem Flächenverbrauch sollte überprüft werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die genannten Unterlagen sind fertig gestellt und werden Bestandteil des Bebauungsplanes beim nächsten Verfahrensschritt. Unabhängig davon erfolgt die Abstimmung mit dem Landratsamt und der Unteren Naturschutzbehörde.</li> <li>- Der Bedarf an weiteren Bauplätzen am Ortsrand von Oedheim ist zwingend gegeben. Die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen belegt dies eindeutig, unabhängig davon, dass die Gemeinde parallel die Innenentwicklung wie verschiedene aktuelle Projekte belegen, dies permanent betreibt und unterstützt. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser beträgt durch weitere Verkleinerung von einzelnen zukünftigen Baugrundstücke mittlerweile 569 m<sup>2</sup>. Bei den 91 Einzel- / Doppelhausgrundstücke beträgt damit die Einwohnerdichte 60 E/ha, bei den insgesamt max. 64 Mehrfamilienwohnhaus-Grundstücke gemittelt 130 E/ha und bei den 10 Reihenhaushausgrundstücke rd 110 E/ha. Durch die Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen erhöht sich daher der Wert von 60 E/ha zusätzlich, so dass insgesamt ein Wert von 73 E/ha Bauplatzfläche bzw. 57 E/ha bezogen auf das gesamte Plangebiet (82.119 m<sup>2</sup>) erzielt wird.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>- Um Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, sollten folgenden Punkte im Textteil ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.</i></li> <li>• <i>Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></i></li> </ul>	<p>- Hinweise zu Einfriedungen und Vogelschlag werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf § 44 BNatSchG wird nur im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung verwiesen. Folgende Formulierung sollte in die Hinweise aufgenommen werden: <i>Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</i></li> <li>- Zum Klimaschutz und zur Förderung von Pflanzen und Tieren wird empfohlen, den Anteil der Bepflanzung zu erhöhen und entsprechend in den Pflanzgeboten zu verankern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung durch den Gemeinderat ist. Im Fachbeitrag werden Hinweise und Festsetzungsvorschläge formuliert. Der Hinweis auf § 44 BNatSchG und die dort formulierten Zugriffsverbote wird in den Bebauungsplantext übernommen.</li> <li>- Regel-Bepflanzungsanteil pro Grundstück ist mit mind. 5 % Sträucherfläche zwingend vorgegeben, zusätzlich 1 großkroniger Baum. Dies gilt unabhängig von den im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebote, so dass eine Erhöhung nicht gegeben ist. Gleichwohl werden die Pflanzgebotsflächen vergrößert.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flurbilanz weist für das Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Diese Böden mit sehr hoher Qualität sind grundsätzlich für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Das Plangebiet grenzt nur an die bestehende Wohnbebauung im Osten an. Das Gebiet wäre dreiseitig von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dies nicht bodenschonend und nicht auf ein Mindestmaß reduziert ausgeführt.</li>   <li>- Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da die Böden in Oedheim überwiegend die Stufe 1 Vorrangflur aufweisen ist zur Schaffung von Wohnraum immer ein Eingriff in die Vorrangflur notwendig. Unabhängig an welcher Stelle des Ortsrands eine Wohnbaufläche ausgewiesen wird, stellt diese Fläche immer ein „Nase“ und keine Arrondierung dar. Auch deshalb hat die Gemeinde in einer Vorabstudie unter Abwägung aller Gesichtspunkte den idealsten Standort für die weitere Wohnbauentwicklung ermittelt. Die gleiche Fläche wäre an einem anderen Standort auch nicht bodenschonender. In der Abwägung räumt die Gemeinde der Schaffung von Wohnbauflächen den Vorrang ein. Der Eingriff in die Vorrangflur wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ausgeglichen.</li>   <li>- Die Anregung den Mindestabstand von Einfriedungen zu Feldwegen auf 1,00 m zu erhöhen, wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Da das Plangebiet ringsum an Wege angrenzt, ist ein geforderter Mindestabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen unbedeutend.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 15 Abs. 3 BNatSchG bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden. Als Alternativvorschlag für die Bepflanzung mit Streuobstbeständen werden folgende Maßnahmen angeregt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung von bebauten Flächen</li> <li>• Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• Verbesserung bestehender FFH-Gebiete</li> <li>• Aufwertung geeigneter Flächen durch Auftrag von hochwertigem Oberboden</li> <li>• Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie</li> </ul> </li> <li>Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die betroffenen Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</li> <li>- Die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs ist während der gesamten Bauphase zu gewährleisten.</li> <li>- Um Verschattungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu vermeiden, ist bei Anpflanzungen gem. dem Nachbarrecht Baden Württemberg ausreichend Abstand einzuhalten.</li> <li>- Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes werden in Abstimmung mit dem Büro für Umweltplanung Simon, Mosbach und dem Landratsamt u.a. Fachbereich Landwirtschaft und natürlich der Gemeinde festgelegt. Die angeregten Maßnahmen werden dabei Berücksichtigung finden.</li> <li>- Landwirtschaftlicher Verkehr wird gewährleistet.</li> <li>- Abstand gem. Nachbarrecht ist gültiges Recht und wird gewährleistet.</li> <li>- Eine gegenseitige Rücksichtnahme ist das oberste Gebot und betrifft die Wohnbebauung ebenso wie die landwirtschaftliche Nutzung. Gleichwohl wird in der Begründung explizit auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Bodenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird empfohlen, den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</li> <li>- Bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</li> <li>- Empfohlen wird die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen, um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik, zu vermeiden.</li> <li>- Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den landwirtschaftlich genutzten Wegen sowie einer erhöhten Freizeitnutzung (Fußgänger, Hundebesitzer, Fahrradfahrer usw.) ist zu rechnen.</li> <li>- Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine entsprechende Aussage ist bereits unter Ziffer 4.2 der Begründung enthalten.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. betroffene Flächenbewirtschafter werden rechtzeitig einbezogen.</li> <li>- Photovoltaikanlagen auf allen Dächern sind zwingend vorgeschrieben. Öffentliche Parkplätze sind keine vorhanden.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</li> <li>- Da bei dem Vorhaben (Verkehrsanlage) auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt wird, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise sind bereits unter Ziffer 12.1 der schriftlichen Festsetzungen enthalten.</li> <li>- Wie bereits ausgeführt, wird mit dem Bodensparsam, schonend und haushälterisch umgegangen. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 gelten als sonstige Vorhaben nicht Verfahren der Bauleitplanung nach dem BauGB. Auch handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht um ein Bauvorhaben. Insofern bedarf es auch kein Bodenschutzkonzept. Da die Gemeinde großes Interesse an die Sicherstellung des Boden / der Bodenfunktion hat, wird bei der Ausführung der Erschließung ein Bodenschutzkonzept erstellt. Unabhängig davon forciert die Gemeinde die Innenentwicklung wo es nur möglich ist. Einige Beispiele sind in der Begründung Ziffer 3 letzter Absatz aufgeführt. Darunter fällt auch die Bebauung von Baulücken.</li> </ul>

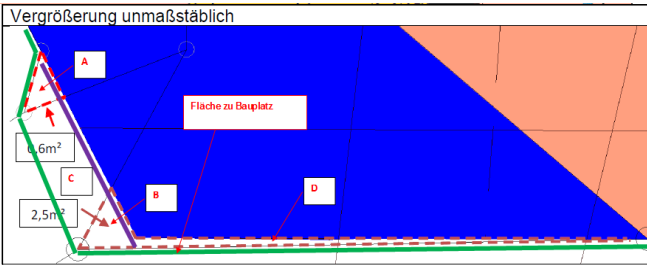
Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das geplante Wohnbaugebiet „Linkenbrunnen III“ wird im Süden, Osten und Norden durch landwirtschaftliche Flächen im freien Gelände eingegrenzt. Im Westen grenzt das geplante Wohnbaugebiet direkt an das bestehende Wohnbaugebiet „Linkenbrunnen“ an.</li> <li>- Von Seiten der Gemeinde Oedheim wurde eine Flutmulde angelegt, die das wild abfließende Wasser in den Weihergraben, ein Gewässer II. Ordnung ableitet. Die Starkregengefahrenkarten zeigt, dass im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Regenereignis sich zwei Fließwege ausbilden.</li> <li>- In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es zwar unter Punkt 5.7, dass das abflusswirksame Niederschlagswasser aus dem Außengebiet separat über eine Regenwasserleitung durch das Baugebiet innerhalb der Haupteerschließungsstraße nach Norden in die bestehende Flutmulde abgeführt werden soll. Diese Leitung als auch die Flutmulde sollen auf die in der Starkniederschlagsberechnung ermittelten Abflussmengen ausgelegt werden. Im Lageplan sind diese Leitungen wie auch die Einläufe und ggf. Wälle zum Schutz gegen Starkregen nicht eingezeichnet. Daher muss in einem separaten Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan der Schutz vor Starkregenereignisse abgearbeitet werden. Gefahrenstellen und Schutzmaßnahmen sind darzustellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. ist bei der Planung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt (s. Ziffer 5.7 Begründung).</li> <li>- Begründung wird ergänzt, gleichwohl bedarf es für öffentliche Leitungen unabhängig vom Durchmesser innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen keiner separaten Darstellung im Bebauungsplan. Im Süden und Osten ist am Plangebietsrand auf den privaten Grundstücksflächen ein 5,00 m breiter Grünstreifen mit einer gemäß Planzeichenverordnung oberirdischen Entsorgungsleitung / Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Grundwasser		<p>- Weiterhin wird in der Begründung angeführt, dass der Weihergraben ab der Einleitung der vorhandenen Flutmulde bis zum Standort des vorhandenen Regerückhaltebeckens ertüchtigt werden soll. Ab dem vorhandenen Regenrückhaltebecken soll dann der weitere Verlauf des Weihergrabens durch die Anlegung einer neuen Flutmulde mit Trockenwetterrinne Richtung Norden bis zur Gemeindeverbindungsstraße Oedheim-Degmarn erfolgen. Nach der Wegkreuzung soll die Flutmulde Richtung Westen verlaufen. Er soll dann die ehemalige Bahnlinie kreuzen und dann den Radweg im Kochertal bis zur Einmündung in den Kocher nördlich der Wasserschutzzone II verlaufen.</p> <p>Diese Maßnahmen am Weihergraben stellen einen Ausbau eines Gewässers dar, was der vorherigen Planfeststellung nach § 68 WHG bedarf. Für einen Gewässer Ausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plan genehmigung erteilt werden.</p> <p>Daher ist es erforderlich, dass die Gemeinde rechtzeitig das sehr umfangreiche Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Heilbronn, Bauen und Umwelt beantragt.</p> <p>- Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasser schutzgebiets Oedheim (Kochertalau, Linkenbr.). In Zone III ist nach Schutzgebietsverordnung vom 29.3.1983 verboten: <i>Errichten oder wesentliches Erweitern von Wohnsied lungen,[...] wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grund wasser vorhanden ist.</i></p> <p>Eine entsprechende Prüfung und Bewertung der Unter grundverhältnisse ist im weiteren Verfahren – z.B. im Umweltbericht – vorzulegen.</p>	<p>- Notwendiges Wasserrechtsverfahren wird recht zeitig im Jahr 2022 beim Landratsamt einge reicht.</p> <p>- Hydrologisches Gutachten wird erstellt und die Ergebnisse in den Umweltbericht eingestellt. Abgrenzung der WSG III für Brunnen in der Ko chertalau wird ggfls unter Beteiligung eines Fachbüros abgegrenzt.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Abwasser		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keinen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</li> <li>- Eine abschließende Stellungnahme nicht möglich, da Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage fehlen Zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden.</li> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.</li> <li>• für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist.</li> <li>• für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.</li> </ul> </li> </ul> <p>Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Dimensionierung, bzw. Leistungsnachweise und Auswirkungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert ermittelt und als Grundlage beim Wasserrechtsverfahren berücksichtigt. Die dazu notwendigen Grundlagen wurden mit der Überarbeitung des AKP im Jahr 2020 geschaffen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Straßen und Verkehr		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/ Angaben notwendig:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist</li> <li>• Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation</li> <li>• Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagwassers</li> <li>• Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagwasser</li> <li>• hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer</li> <li>• Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht.</li> </ul> </li> <li>- Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Oedheim und grenzt direkt an das Bebauungsplangebiet „Linkenbrunnen II“ an. Klassifizierte Straßen sind nicht direkt betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft. Die Erschließung erfolgt im weiteren Verlauf an die K 2139. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu „Linkenbrunnen II“ wurde darauf hingewiesen, dass für den neuen Anschluss an die K 2139 eine Vereinbarung zwischen dem Landratsamt Heilbronn – Amt 54 – und der Gemeinde Oedheim zu schließen ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei der Überarbeitung des AKP und der Schmutzfrachtberechnung im Jahr 2020 wurde das Plangebiet „Linkenbrunnen III“ vollumfänglich berücksichtigt.</li> <li>- Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (K 2139, Neuenstadter Straße) erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Linkenbrunnen II“. Die notwendige Vereinbarung betrifft nicht das aktuelle Bebauungsplanverfahren „Linkenbrunnen III“.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	ÖPNV		<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den weiteren Planungsschritten sollte auf jeden Fall die Notwendigkeit einer Aufstellfläche / einer Abbiegespur auf der K 2139 untersucht werden. Für die Beurteilung ist das Verkehrsaufkommen des Durchfahrtsverkehrs und des zu erwartenden Abbiegeverkehrs wichtig. Da im Baugebiet „Linkenbrunnen II“ ein Kindergarten und Seniorenwohnungen gebaut werden, könnte es in dem Bereich durch „Anlieferverkehr“ zu einem etwas höheren Linksabbiegeverkehr kommen. Für alle weiteren verkehrsrechtlichen Angelegenheiten ist die Stadt Bad Friedrichshall – Straßenverkehrsbehörde – zuständig.</li>   <li>- In der Teiländerung des Bebauungsplans „Linkenbrunnen II“ wird empfohlen, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als gemeinsamen Geh- und Radwege auszuweisen. Dieser Geh- und Radwege kann den FußgängerInnen und den RadfahrerInnen zur innerörtlichen Anbindung an die Haltestelle des ÖPNV und der regionalen Radwegeverbindung des Landkreises dienen. Die Ausbaubreite eines gemeinsamen Geh- und Radwegs sollte mindestens 3,0 m innerorts betragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notwendigkeit der Linksabbiegespur wird geprüft. Auch die Zufahrt zum Baugebiet „Quittenbusch“ wird Bestandteil der Prüfung. Um den Knotenpunkt als innerörtlichen Knotenpunkt anzusehen bedarf es das Versetzen des Ortsschildes Richtung Süden. Nach aktueller Verkehrsschau ist mit einem Versetzen oberhalb des Knotenpunktes nicht zu rechnen. Da die Zufahrt in das neue Baugebiet „Linkenbrunnen II“ und „Linkenbrunnen III“ außerhalb der bisherigen Ortslage liegt, bedarf es nach dem Abzweig von der „Neuenstadter Straße“ um die Aufstellung eines weiteren Ortsschildes. Aktuell werden die Verkehrsströme per Messgerät erfasst.</li>   <li>- Der 1,50 – 2,00 m breite Gehweg dient primär dem fußläufigen Verkehr. Eine Verbreiterung zur gemeinsamen Verkehrsfläche Geh- / Radweg wird unter der Voraussetzung dass der Radfahrverkehr auf der 6,30 m breiten Verkehrsfläche stattfindet als nicht notwendig erachtet. Einen separaten Geh- / Radweg mit mind. 3,00 m Breite ist infolge der Charakteristik des Erschließungswegenetzes nicht notwendig. Ein massiver Durchgangsverkehr ist nicht gegeben.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Vermessung		<p>- Anregungen zur Abgrenzung des Plangebietes, die die Bearbeitung der nachfolgenden Baulandumlegung erleichtern würde (betrifft eine Teilfläche in der äußersten südwestlichen Ecke des Gebietes):</p>  <p>Die Baulandumlegung wird nach Rücksprache mit Frau Stelter von der Gemeinde Oedheim wie im aktuell offenliegenden Bebauungsplanentwurf abgegrenzt eingeleitet.</p> <p>Anzumerken wäre jedoch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, dass im unten dargestellten Bereich eine Änderung der Abgrenzung vorgenommen werden kann, um die Arrondierung des Gebietes sinnvoll zu gestalten.</p> <p>Bei der aktuellen Bebauungsplan- / Umlegungsabgrenzung verbleiben die Flächen „A“ und „B“ außerhalb des Gebiets. Die Abgrenzung durch die grüne Bandierung erscheint aus katastertechnischer Sicht sinnvoller, da diese Flächen („A“, „B“ und „C“) dann entsprechend der öffentlichen Nutzung zu einem Flurstück verschmolzen werden können. Weiter könnte dann, dargestellt durch die lila Bandierung, der südliche Restbereich der Fläche „B“, gekennzeichnet als „D“, dem Bauplatz zugeschlagen werden.</p>	<p>- Die detaillierte Abgrenzung erfolgt in direkter Abstimmung mit dem beauftragten Vermesser des Umlegungsverfahrens.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
2	Regionalverband Heilbronn-Franken	18.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der fehlenden Berechnung sowie Darstellung des Flächenbedarfs werden zum aktuellen Stand der Unterlagen Bedenken gegen die Planung erhoben.</li> <li>- Innerhalb des Plangebiets sind keine Zielfestlegungen der regionalen Freiraumstruktur betroffen, wie in den Unterlagen richtig dargestellt liegt das Plangebiet innerhalb einer Weißfläche. Jedoch muss der Flächenbedarf für die Neuausweisung des Wohngebiets anhand des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Wirtschaftsministerium berechnet sowie begründet und in die Unterlagen des Bebauungsplans sowie in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Hierzu sind auch eine Darstellung aller vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie der Reserveflächen im Außenbereich und eine Erläuterung notwendig, warum diese nicht genutzt bzw. aktiviert werden können. Nach unseren Berechnungen besteht für die Gemeinde Oedheim aktuell ein relativer Flächenbedarf von 9,4 ha, hiervon sind die Innenentwicklungspotenziale sowie die vorhandenen Reserveflächen abzuziehen.</li> <li>- Sollte im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch geplant sein, ist dieser textlich und kartographisch in den Unterlagen darzustellen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist zeitnah durchzuführen. Im April 2017 fand eine informelle Abstimmung bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung mit der Gemeinde Oedheim statt. Hier wurde das Wohngebiet „Breitenloch“ als mögliche Tauschfläche vorgeschlagen, da dieses aufgrund von Verkehrsproblemen sowie einem Mobilfunkstandort nicht als Wohngebiet entwickelt werden kann. Diese Fläche wäre somit für einen Flächentausch denkbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. im FNP-Parallelverfahren abgehandelt.</li> <li>- Bauflächenbedarfsnachweis wird aktuell für das FNP-Verfahren erstellt und dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.</li> <li>- Flächentausch erfolgt im Rahmen FNP. Bisherige im FNP enthaltene Wohnbaugebiete „Breitenloch“ und „Oberer Hofacker“ werden zu Gunsten von „Linkenbrunnen III“ im Rahmen der FNP-Fortschreibung gestrichen, bzw. der Flächentausch ist bereits Bestandteil des Aufstellungsbeschluss für die FNP-Fortschreibung.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans ist für die Gemeinde Oedheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. In die Unterlagen des Bebauungsplans müssen konkrete Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet gemacht und die Bruttowohndichte genannt werden. Nach den aktuellen Festsetzungen sind mindestens 184 Wohneinheiten im Gebiet möglich. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit liegt die Bruttowohndichte bei 52 Einwohnern pro Hektar. Dieser Wert liegt zwar über der im Regionalplan festgelegten Mindest-Bruttowohndichte, jedoch wäre es wünschenswert in dem 8,2 Hektar großen Wohngebiet insgesamt mehr Wohnraum und vor allem mehr Mietwohnungen zu schaffen.</li> <li>- Es sind bereits sechs Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sowie 10 Bauplätze für Hausgruppen vorgesehen, jedoch wird angeregt, weitere Bauplätze für verdichtete Wohnformen (Mehrfamilien-, Reihen- oder Kettenhäuser) auszuweisen und die Anzahl an Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser zu reduzieren.</li> <li>- Die Planung grenzt im Osten an einen Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. der von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. Die im Plan eingetragene Erweiterungsmöglichkeit nach Osten besteht daher nicht.</li> <li>- In der Raumnutzungskarte im Bereich der Planung verläuft eine Richtfunkstrecke.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruttowohndichte von 57 E/ha wird erreicht und liegt somit über den geforderten 50 E/ha. Begründung wird durch Ermittlung ergänzt.</li> <li>- Flächen der Bauplätze für Mehrfamilienhäuser / Hausgruppen wird erhöht.</li> <li>- Erweiterungsoption Richtung Osten wird ersatzlos gestrichen.</li> <li>- Richtfunkstrecke hat infolge der Topographie durch die Bebauung keine negative Auswirkungen. Richtfunkstrecke verläuft bereits durch bestehende höher liegende Baugebiete, z.B. „Quitzenbusch“.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird angeregt eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden (sobald diese rechtskräftig ist). Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.</li> <li>- Bitte um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den vorgebrachten Anregungen.</li> <li>- Bitte um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung, sowie Übersendung einer Planzeichnung (digital).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Photovoltaikanlagen sind bereits zwingend vorgegeben. Daneben wird in Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die zwingende Nutzung vorgegeben.</li> <li>- Regionalverband wird weiter beteiligt und Abwägungsergebnis mitgeteilt.</li> <li>- Endgültige Planungsunterlagen werden übermittelt.</li> </ul>
3	RP Freiburg	27.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden.</li> <li>- Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen die das Plangebiet betreffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>

## Geotechnik

- Sofern ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros, falls nicht, empfiehlt das LGRB folgende geotechnische Hinweise in den B-Plan zu übernehmen:
  - *Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden von quartären Lockergesteinen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.*
  - *Mit oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.*
  - *Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.*
  - *Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation ist bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.*
  - *In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. 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*

- Hinweise sind größtenteils bereits Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ergänzungen werden unter Ziffer 12.3 aufgenommen.

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Boden / Mineralische Rohstoffe</p> <p>Grundwasser</p>		<p>gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht.</li> <li>- Sofern ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</li> <li>- Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Oedheim (Kochertalaue, Linkenbrunnen“ Gemäß der Verordnung des LRA Heilbronn vom 02.10.2019 wurden die Schutzzonen I (Fassung) und II (Engerer Zustrombereich) der Grundwasserfassungen "Linkenbrunnen" aufgehoben.</li> <li>- Die Lage der Planfläche befindet sich auch nach der neuen fachtechnischen Abgrenzung innerhalb der Schutzzone III.</li> <li>- Die Beschränkungen und Verbote des LRA zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten. Auf die für Wasserschutzgebiete geltenden Einschränkungen gemäß den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW, Technische Regel, Arbeitsblatt W101 in der aktuellen Fassung) wird verwiesen.</li> <li>- Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. hydrogeologisches Gutachten wird erstellt und berücksichtigt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. unter Ziffer 12.5 bereits Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bergbau</p> <p>Geotopschutz</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf ungefasste Quellen (Schüttung Q = 0,2 -1,5 l/s) im Bereich der Planfläche auf dem Flurstück 10676. Gefahr der Vernässung. Aktuellen Informationen zu der Aquiferzugehörigkeit und den jahreszeitlichen Schüttungen liegen dem LRGB nicht vor. Auf mögliche, jahreszeitliche Vernässungen im Nahbereich der Quellzonen wird hingewiesen.</li> <li>- Aktuell keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen.</li> <li>- Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</li> <li>- Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.</li> <li>- Geologische Untergrundverhältnisse, vorhandene Bohrdaten sowie das Geotop-Kataster können dem best. Geol. Kartenwerk bzw. der Homepage des LGRB entnommen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quellaustritt wird in Oberflächenwasserleitung Richtung Weihergraben abgeleitet. Gesteinskörner hinsichtlich Grundwasserleiter wird im Rahmen des hydrologischen Gutachten ermittelt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
4	RP Stuttgart Raumordnung	26.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiraumbezogene Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</li> <li>- Aufgrund fehlender Bedarfsdarlegung ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Insofern bestehen aus raumordnerischer Sicht noch folgende Bedenken gegen die vorgelegte Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Die Bedarfsdarlegung erfolgt im Rahmen der aktuellen durchzuführenden FNP-Fortschreibung.</li> <li>- Erfordernis der städtebaulichen Planung wird in der Begründung ergänzt.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
	Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bislang keine Angaben zur Einhaltung der Bruttowohndichte. Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung demzufolge den Zielen der Raumordnung entspricht, sollten in der Begründung nachvollziehbare Ausführungen ergänzt werden.</li> <li>- Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, und der vorgetragenen hohen Nachfrage nach Wohnraum sollte ein verdichtetes Wohngebiet entstehen.</li> <li>- Durch das Plangebiet eine Richtfunkstrecke.</li> <li>- Das Plangebiet grenzt im Osten an einen Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 an. Eine Erweiterung in diese Richtung ist daher nicht möglich.</li> <li>- Die Flächen des Plangebietes sind aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung. Damit führt die Planung zu einem Verlust von Produktionsfläche für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es handelt sich bei den ebenen Ackerflächen rund um das Kochertal um Standorte der Vorrangflur Stufe I, die nach LEP der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Im FNP ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; damit sind die öffentlichen landwirtschaftlichen Belange betroffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung der Bruttowohndichte wird in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Verdichtetes Wohngebiet wird soweit es der Bedarf erfordert angestrebt bzw. als Ziel vorgegeben.</li> <li>- Richtfunkstrecke wird nicht beeinträchtigt.</li> <li>- Erweiterung wird ersatzlos gestrichen.</li> <li>- Eine Abwägung der verschiedenen Bedürfnisse zwischen Wohnbauflächenausweisung und Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche innerhalb der Vorrangflur Stufe I erfolgte. Da mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen immer ein Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzflächen einhergeht, hat die Gemeinde zuvor eine Machbarkeitsstudie aufgestellt und damit bisher vorgesehene Bauflächen zu Gunsten Linkenbrunnen aufgegeben.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bitte um Ergänzung der Unterlagen mit der Einstufung in der Flurbilanz (unter Schutzgut Fläche) und dessen Berücksichtigung in der Abwägung. Auch die ggf. resultierende Neu-Erschließung der landwirtschaftlichen Flurstücke ist in einer Gesamtplanung aufzuzeigen. Über die allgemeinen agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzulegen.</li>   <li>- Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist zu prüfen, ob der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Vordringliche Zielsetzung ist dabei nicht, ökologische und soziale Funktionen der Flur zu sichern, sondern global beste landwirtschaftliche Standorte für die Erzeugung von Nahrungsmitteln zu bewahren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In die Unterlagen, insbesondere in den Umweltbericht werden die Flächen mit ihrer Einstufung der Flurbilanz aufgenommen und dargestellt und können damit in die Abwägung eingestellt werden. Eine Neu-Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke ist nicht notwendig. Das Plangebiet wird ringsum durch erhaltene Wege eingegrenzt.</li>   <li>- Wird zur Kenntnis genommen bzw. der Eingriffsumfang wird ausgeglichen (s. Fachbeitrag Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung).</li> </ul>





Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
5	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	30.09.2021	- Keine geplanten od. vorhandenen Anlagen im Plangebiet, daher keine Bedenken.	- Wird zur Kenntnis genommen
6	Polizeipräsidium Heilbronn	07.10.2021	- Keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht.	- Wird zur Kenntnis genommen
7	Telekom	13.10.2021	<p>- Die in Punkt 17 der örtlichen Bauvorschriften festgelegte unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien wird widersprochen. Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Bitte folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></li> </ul> <p>- Für rechtzeitige Planung und Koordinierung, Kontaktaufnahme mit dem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form) spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn. Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</p> <p>- Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p>	<p>- Die Aussage der Telekom trifft nicht zu. Unter Ziffer 17.1 ist formuliert: „Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig, sofern eine koordinierte Erdkabelverlegung mit anderen Versorgungsträgern möglich ist.“ Eine koordinierte Erdkabelverlegung von allen Versorgungsträgern ist Standard und stellt die wirtschaftlichste Lösung dar. Freileitungen in Neubaugebieten werden seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeführt, zumal in der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend Raum für die Erdkabel zu Verfügung steht.</p> <p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird auf Vermeidung von Beschädigungen sowie auf den ungehinderten Zugang zu den Telekommunikationslinien hingewiesen. Auch Abdeckungen von Abzweigkästen u. Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind freizuhalten.</li> <li>- Die Bauausführenden müssen sich vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</li> <li>- Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</li> <li>- Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> <li>- Wird beachtet</li> <li>- Wird beachtet</li> <li>- FNP-Verfahren ist ein separates Bauleitplanverfahren und in diesem Verfahren geltend zu machen.</li> </ul>
8	Gasversorgung Unterland	04.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände</li> <li>- Versorgungsanlagen der Gasversorgung Unterland GmbH sind im Bereich des Bebauungsplanes Degmarnner Straße vorhanden (s. Lageplan).</li> <li>- Bitte um Informationen über weiteren Verlauf von Planung und Erschließung des Baugebietes.</li> <li>- Bereitschaft einer Erschließung des BG mit Erdgas besteht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Wird beachtet</li> <li>- Information erfolgt</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</li> </ul>
9	Netze BW	05.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Für Planungszwecke können Bestandspläne in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. In der beiliegenden Kopie des Bebauungsplans sind zwei geeignete Standorte eingezeichnet, von denen eine in den Bebauungsplan aufzunehmen ist. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</li> <li>- Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</li> <li>- Bitte um Beteiligung zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt (Fachbereich Grundstücksrecht, PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de)</li> <li>- Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</li> <li>- Bitte um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Die Verlegung von Stromkabeln erfolgt vorzugsweise in Gehwegen oder Straßenrändern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nördlich vorgeschlagener Standort für die Trafostation wird im Bebauungsplan ausgewiesen.</li> <li>- Dingliche Sicherung hat keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</li>   <li>- Bitte um rechtzeitige Einforderung von Lageplänen.</li>   <li>- Bitte um vorgenannte Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</li>   <li>- Bitte um weitere Beteiligung im Planungsverfahren, und nach Abschluss des Verfahrens um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung hat keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren. Ausführendes Unternehmen muss aus zeitlichen, verantwortlichen, wirtschaftlichen Gründen alle notwendigen Erschließungsarbeiten ausführen. Unterschiedlich ausführende Bauunternehmen führen nicht zu den Zielvorgaben der Wirtschaftlichkeit, Bauqualität und Vermeidung von gegenseitiger Behinderung.</li>   <li>- Wird berücksichtigt.</li>   <li>- Wird berücksichtigt.</li>   <li>- Netze BW werden beteiligt.</li> </ul>
10	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	29.09.2021	- Keine Bedenken	- Wird zur Kenntnis genommen
11	IHK Heilbronn-Franken	14.10.2021	- Keine Bedenken	- Wird zur Kenntnis genommen
12	Stadt Neckarsulm	27.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8,2 ha. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist zudem eine zentrale Hauptverkehrsachse in Nord-Süd Ausrichtung ausgewiesen, die sowohl in Richtung Norden als auch Richtung Süden eine Erweiterungsoption beinhaltet. Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit wird auch Richtung Osten angedeutet. Insofern ist anzunehmen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen 1. Bauabschnitt handeln soll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsoption Richtung Osten entfällt ersatzlos.</li> <li>Optionen Richtung Süden und Norden sind nicht automatisch weitere Bauabschnitte, sondern nur vorausschauende zur Sicherstellung von weiteren Bedarfsansprüchen ausgewiesene Verkehrsflächen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplanten Wohnbauflächen sind nicht aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, Für die anstehende 4. Fortschreibung des FNP wurde laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2019 der Aufstellungsbeschluss durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft gefasst.</li> <li>- Eine frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist hierzu offensichtlich noch nicht erfolgt; jedenfalls liegen der Stadt Neckarsulm keine weiteren Kenntnisse über die künftige Wohnbauentwicklung in Form von Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung vor.</li> <li>- Die Gemeinde Oedheim ist regionalplanerisch als Randzone eines Verdichtungsraumes eingeordnet. Wohnbauflächen sind hierbei primär für den Eigenbedarf zu entwickeln. Als Randbereich des Verdichtungsraumes Heilbronn-Neckarsulm können Wohnbauflächen in einem gewissen Maß auch über den Eigenbedarf hinausgehen. Nach überschlägiger Berechnung unsererseits wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung die Möglichkeit für die künftige Ausweisung von Wohnbauflächen so gut wie ausgeschöpft wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP wird parallel im Jahr 2022 fortgeschrieben. Der dazu notwendige Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Jahr 2019 gefasst.</li> <li>- Frühzeitige Anhörung im Rahmen der FNP-Fortschreibung mit Anhörung der Nachbarkommunen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2022.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß der Begründung mit Verweis auf die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts wächst die Gemeinde Oedheim bis zum Jahr 2035 um 222 Einwohner. Der Bedarf aus der prognostizierter Bevölkerungsentwicklung würde somit 4,45 ha betragen (Einwohnerzuwachs / Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro ha). Der fiktive Einwohnerzuwachs von 296 Einwohner in 15 Jahren (0,3 % der aktuellen Einwohner p.a.) würde ein Bedarf von 5,9 ha beinhalten. Von dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 10,35 ha müssten dann Reserveflächen und Baulücken abgezogen werden, um dann den absoluten Wohnbauflächenbedarf zu erhalten. Den geplanten 8,2 ha neuen Wohnbauflächen würden ca. 10,35 ha relativer Wohnbauflächen gegenüberstehen, und die Bedarfsdeckung wäre hierbei bereits so gut wie ausgeschöpft. Eine Erweiterungsmöglichkeit — wie im Entwurf angedeutet — wäre somit nicht möglich, und die Verkehrserschließung im Verhältnis hierzu überdimensioniert.</li> <li>- Die Aufstellung des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.v. § 8 Abs. 4 BauGB scheint insofern kritisch.</li> <li>- Nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer bisher nicht erfolgten gemeindlichen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB wird angeregt, wie auch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm - Erlenbach - Unteresheim an, zunächst den FNP auf Grundlage eines Konzeptes zur Bauflächenentwicklung, Alternativenprüfung Bedarfsermittlung und Flächenbilanzierung fortzuschreiben.</li> <li>- Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen des FNP-Verfahren werden von der Gemeinde Oedheim verschiedene andere im FNP bereits enthaltene Wohnbauflächen wie „Breitenloch“ und „Obere Hofäcker“ zurückgegeben. Die Verkehrsflächen sind keineswegs überdimensioniert, sondern sind nach den Empfehlungen für Erschließungsanlagen bzw. nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) geplant.</li> <li>- Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 8 Abs. 3 BauGB weitergeführt.</li> <li>- FNP mit Bedarfsermittlung / Flächenbilanzierung wird parallel fortgeschrieben.</li> <li>- Wird beachtet.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
13	Stadt Neuenstadt	30.09.2021	- Keine Bedenken	- Wird zur Kenntnis genommen
14	Gemeinde Offenau	20.10.2021	- Keine Bedenken	- Wird zur Kenntnis genommen
15	Bad Friedrichshall - als Nachbargemeinde  - als Träger der Flächennutzungsplanung  - als zuständige Baurechtsbehörde	03.12.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken</li> <li>- Bebauungsplan ist nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen werden jedoch für die derzeit in Aufstellung befindliche Fortschreibung des Planes berücksichtigt.</li> <li>- Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und Muster der Planzeichenerklärung sollten hinsichtlich Bauweise und Hausart angepasst werden.</li> <li>- Festsetzung der Firstrichtung in Ziffer 3.5 sollte wegen z.T. schräg verlaufenden Baugrenzen in „parallel oder rechtwinkelig zu den Grundstücksgrenzen“ umformuliert werden.</li> <li>- In Ziffer 13.3 sollt das „sichtfrei“ bezüglich der Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche konkreter beschrieben werden.</li> <li>- Dachbegrünung sollte bei Photovoltaikanlagen in Ziffer 16.6 nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei Einfamilien- und Doppelhäusern werden je nach Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze gefordert, unabhängig von der Wohnungsgröße. Es sollte geprüft werden, ob bei Einliegerwohnungen bis 55 m² nicht 1 Pkw-Stellplatz ausreichend ist wie Mehrfamilienwohnhäuser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Nutzungsschablonen werden angepasst.</li> <li>- Anstatt den Baugrenzen werden die Grundstücksgrenzen als paralleler oder rechtwinkliger Bezug für die Firstrichtung festgesetzt.</li> <li>- „sichtfrei“ wird definiert, d.h. der Carport Richtung öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht verschlossen werden.</li> <li>- Dachbegrünung wird nicht ausgeschlossen.</li> <li>- Grundsätzlich sind pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäuser 2 Stellplätze zu schaffen. Dies ist infolge der Bauplatzfläche auch für Einliegerwohnungen grundsätzlich möglich und in den bisherigen Neubaugebieten so umgesetzt.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			- Warum am Ortsrand Geschosswohnbauten mit 3 Vollgeschosse und in der Mitte des Baugebietes aber nur 2 Vollgeschosse zugelassen, sollte in der Begründung schlüssig nachvollziehbar sein.	- Begründung wird mit entsprechenden Argumenten wie nachbarliche Beeinträchtigung, z.B. „Verschattung“ oder „Quartierbildung“ ergänzt.